creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사 학위논문

신혼가구의 공공임대주택 선택요인 분석

- 자가 소유의지를 중심으로 -

Analysis of Selection factors on moving into Public rental housing of Newly-married households

- Focused on Homeownership -

2018년 2월

서울대학교 대학원

도시설계학전공

노 찬 영

신혼가구의 공공임대주택 선택요인 분석

- 자가 소유의지를 중심으로 -

지도교수 최 막 중

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함

2017년 10월

서울대학교 대학원

도시설계학전공

노 찬 영

노찬영의 석사 학위논문을 인준함

2017년 12월

위 원 장 김세훈 (인)

부위원장 조경진 (인)

위 원 최막중 (인)

국문초록

신혼가구를 비롯한 청년층은 국가의 핵심이자 우리 사회를 이끌어가게 될 중추세대로 여겨진다. 그럼에도 불구하고 사회에 첫 발을 내딛을 신혼가구는 높은 주거비 부담으로 인해 자산을 모을 여력마저 사라지고 있으며, 이때 주택마련은 결혼과 출산을 위한 또 하나의 과업으로 작용하고 있다.

이에 현 정부에서는 신혼가구를 지원하기 위한 방안으로 2020년까지 공공임대주택 15만호 건설 공약을 내세웠고, 신혼가구 우선배정 및 우대금리지원 정책을 제안하였다. 하지만 전국의 공공임대주택의 공급율은 여전히 약 6% 수준에 불과한 실정이다.

이렇듯 높은 주택가격과 주거불안정으로 인해 자의적·타의적으로 자가에 대한 가치관의 변화가 일어나고 있지만, 이를 고려한 통합적 연구는 부재한 상태이다. 특히 가구 특성 및 주택 선택 시 고려 요인에 따라 자가에 대한 필요성이 나뉠 수 있으며, 이로 인해 공공임대주택에 대한 선호도 달라질 수 있다.

이에 본 연구는 신혼가구에 대한 일률적 공공임대주택 공급에 앞서, 공공임대주택 입주의향이 자가 소유의지에서 비롯된다는 연구 질문을 설정·검증한 후, 이를 경험하는 응답자들의 특성을 파악함으로써 향후 신혼가구를 위한 적절한 주택공급방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

본 연구의 분석을 통해 도출된 주된 내용은 다음과 같다.

첫째, 자가 소유의사가 없다고 응답한 집단일수록 공공임대주택을 선호하는 경향이 분명하게 관찰된다. 이는 공공임대주택 공급 시 주거 트렌드의 변화를 고려해야할 것이라는 판단의 분명한 논리적 근거가 된다. 그러나 자가를 소유할 의사가 없는 집단의 경우라도 공공임대주택 입주를 선택하는 것은 특정 요인에 한정된 결과이기 때문에 일반화에는 신중함이 요구되며, 자가를 소유할 의사가 있는 집단 역시도 동일하다.

둘째, 적정소요시간과 최대 수용가능시간은 공공임대주택 선택에 영향을 주며 나아가 자가 소유의지 여부는 시간이라는 변수가 공공임대주택에 미치는 영향을 교란시킨다. 특히 자가를 소유할 의지가 없는 집단의 경우 '출퇴근 시간'에 덜 민감한 가구일수록 공공임대주택에 대한 선호가 크게 증가하는 것을 확인하였다. 이는 타 요인에 비해 '지리적 입지'에 의한 효과가 더 크다는 것을 의미하며, 공공임대주택에 대한 입주의향을 결정짓는 주요한 성장요인으로 주목된다.

셋째, 일반적으로 주택가격의 변화에 대한 중요도가 낮을수록 공공임대주택 선택을 꺼리는 요인이 되지만, 자가 소유의사가 없는 집단에 있어 가격 변화는 공공임대주택 선택에 낮은 영향관계를 가지는 요인이 되기도 한다.

이상의 결과들은 공공임대주택 공급 시 이러한 요인을 고려한 입지선택이 필요함을 시사한다. 특히 자가에 대한 소유의지가 감소하는 추세에 따라 공공임대주택에 대한 선호가 막연히 늘어날 것이라기보다, 신혼가구가 공공임대주택 의사를 갖는 수준의 소요시간과 주택가격이 형성되는

입지에 위치한 공공임대주택이 증가하는 경우에 한하여 공공임대주택에 대한 선호가 증가할 것으로 예상하는 것이 보다 바람직하다.

본 연구는 객관적 가구특성뿐 아니라 응답자의 ‘주관적 평가요소’에 의해 공공임대주택 선택에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보았다는 점에서 기존 연구와의 차별성을 갖는다.

본 연구를 통해 밝혀낸 바와 같이 자가 소유의지에 따른 차별적 수요에 기반하는 주택공급이 이루어진다면, 신혼가구의 주택시장 진입에 도움이 될 것이고 적절한 주거사다리가 되어 저출산 문제 및 소득재분배 등의 국가적 문제해결에 이바지 할 것으로 예상된다.

주요어 : 신혼가구, 공공임대주택, 자가 소유, 주거의식, 주택공급, 이항 로짓모형, 로지스틱회귀분석

학 번 : 2015-21201

목 차

제1장 서 론 ····· 1

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

제2절 연구의 구성 ····· 3

제2장 이론 및 선행연구 고찰 ····· 5

제1절 주거이동 및 선택 ····· 5

1. 주거의 개념 ····· 5

2. 주거이동 및 선택 ····· 6

제2절 주거트렌드의 변화 ····· 9

1. 주거의식의 개념 ····· 9

2. 주택시장의 현황 ····· 10

2. 자가 소유의식의 변화 ····· 13

제3절 신혼가구 대상 주택공급정책 ····· 16

1. 신혼가구의 정의 ····· 16

2. 시기별 주택공급정책 유형 ····· 16

3. 신혼가구 대상 주택공급정책 ····· 19

제4절 선행연구와의 차별성 ····· 22

제3장 분석의 틀 ·····23
제1절 분석 자료 및 표본 ·····22
제2절 분석틀 ·····24
제3절 분석모형 ·····27
제4절 변수의 구성 ·····29
1. 종속변수 ·····29
2. 설명변수 ·····31

제4장 신혼가구의 주택점유 특성 ·····35
제1절 공공임대주택 입주의향과 자가 소유의지의 관계 ·····35
제2절 신혼가구의 주택점유 특성 ·····36

제5장 실증분석 ·····43
제1절 전체가구의 공공임대주택 선택요인 분석 ·····43
제2절 자가 소유의지에 따른 공공임대주택 선택요인 분석 ·····47
제3절 소결 ·····52

제6장 결론 ·····55
1. 결론 ·····55
2. 연구의 의의 및 한계 ·····57

참고문헌 ·····59
Abstract ·····62

표 목 차

[표 1.1] 연구의 구성 ····· 4
[표 2.1] 신혼가구 대상 공공임대주택 공급유형 ····· 20
[표 3.1] 신혼가구의 주택점유형태에 따른 집단 구분 ····· 25
[표 3.2] 선행연구에서 사용된 변수들 ····· 31
[표 3.3] 설명변수 및 조작적 정의 ····· 34
[표 4.1] 자가 소유의지와 공공임대주택 입주의향에 따른 구분 ····· 35
[표 5.1] 이항로짓모형 추정결과 : 전체가구 ····· 46
[표 5.2] 이항로짓모형 추정결과 : 집단구분 ····· 48
[표 5.3] 이항로짓모형 추정결과 : 소결 ····· 52

그 림 목 차

[그림 2.1] 주요국 GDP대비 가계부채 비율 ····· 10
[그림 2.2] 연소득 대비 주택가격 비율 ····· 11
[그림 2.3] 중간가격주택에 대한 소득별 주택가격비율(PIR) ····· 12
[그림 2.4] 연령대별 자가 소유의지 응답비율 ····· 13
[그림 2.5] 자가소유 필요/불필요 응답비율 ····· 14
[그림 2.6] 공공임대주택 제도의 변천 ····· 17
[그림 2.7] 주요국가의 공공임대주택 재고현황 ····· 18
[그림 3.1] 분석틀 ····· 26
[그림 4.1] 인구ㆍ사회적 특성 ····· 37
[그림 4.2] 경제적 특성 ····· 39
[그림 4.3] 주택특성-입지요인 ····· 41
[그림 4.4] 주택특성-환경요인 ····· 42

제1장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

신혼가구를 비롯한 청년층은 국가의 핵심이자 우리 사회를 이끌어가게 될 중추세대로 여겨진다. 그럼에도 불구하고 사회에 첫 발을 내딛을 신혼가구는 높은 주거비 부담으로 인해 자산을 모을 여력마저 사라지고 있으며, 이때 주택마련은 결혼과 출산을 위한 또 하나의 과업으로 작용하고 있다. 실제 주택 구매 시 평균적으로 가계자산의 약 80%가 부동산에 묶이게 되면서, 집값이 오르거나 내리게 될 경우 가계에 큰 타격을 받게 되는 구조를 형성하고 있다.

이러한 이유로 초혼연령의 증가와 저출산 문제를 비롯한 여러 사회이슈에 대해 고용 및 소득 불균형에 따른 결과로만 한정해온 것과 달리, 최근 '주택 마련'이 주요한 해결과제로 주목되고 있다.

하지만 2017년 기준 전국의 공공임대주택의 공급율은 여전히 약 6% 수준에 불과한 실정이다. 또한 소형가구가 50% 이상에 달하는 해외 주요 대도시의 공공임대주택 보급률에 비해(파리 30%, 런던 21%, 도쿄 8%) 서울은 약 6%로 낮은 수준에 해당한다. 현 정부에서는 신혼가구를 지원하기 위한 방안으로 2020년까지 공공임대주택 15만호 건설 공약과 함께, 신혼가구 우선배정 및 우대금리지원 정책을 제안하였다.

주택공급정책 수혜대상의 폭을 확대하고 있는 정부방침의 추세와 더불어 추가적 공공임대주택 공급을 위한 구체적 논의가 요구된다.

현재의 높은 주택가격과 주거불안정으로 인해 자의적·타의적으로 자가 소유에 대한 의식의 변화가 일어나고 있지만, 이를 고려한 통합적 연구는 부재한 상태이다. 자가에 대한 소유의지 여부에 따라 가구 특성 및 주택 선택 시 선호가 다르게 나타날 수 있으며, 이러한 영향은 공공임대주택에 대한 입주의향에서도 나타날 수 있다.

기존 신혼가구의 주거선택 및 주거이동에 미치는 영향요인에 대한 분석은 다수 이루어지고 있으며, 대부분 주택의 물리적 특성 혹은 소득과 같은 객관적 지표에 의한 선호 특성을 파악하는데 초점이 맞추어져 있다. 하지만 신혼가구의 잠재적 의식을 반영하려는 시도나 개별적 선호에 따른 주거선택에 따른 분석은 이루어지지 않고 있는 실정이다.

공공임대주택과 관련한 기존 연구의 경우 공공임대주택 입주민을 대상으로 입주 후 만족요인 및 개선효과로 한정하고 있는 경향이 나타난다. 때문에 신혼가구를 지원하기 위한 공공임대주택을 공급하기에 앞서, 공공임대주택에 입주할 의사를 구분하여 차별적 특성을 도출할 필요가 있다. 이를 통해 신혼가구의 실제적인 요구와 주거의식 변화에 대한 고려가 함께 이루어져야 할 것이다.

이에 본 연구는 신혼가구에 대한 공공임대주택의 양적 공급에 앞서, 공공임대주택 입주의향이 자가 소유의지에서 비롯된다는 연구 질문을 설정·검증한 후, 이를 경험하는 응답자들의 특성을 파악함으로써 향후 신혼가구를 위해 적절한 질적 주택공급방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

제2절 연구의 구성

본 연구는 다음과 같이 구성된다.

제1장 서론에서는 연구의 배경 및 목적을 살펴보고, 연구대상의 범위 및 구분 등 연구의 방법을 제시한다.

제2장에서는 문헌연구를 통하여 관련이론 및 선행연구를 분석하였다. 선행연구 검토를 바탕으로 주거의식과 트렌드가 변화함에 따라 주거 선호가 변화됨을 이론적으로 설명한다. 또한 공공임대주택에 대한 이해를 더하여 연구의 필요성과 그 한계를 고찰하고자 한다.

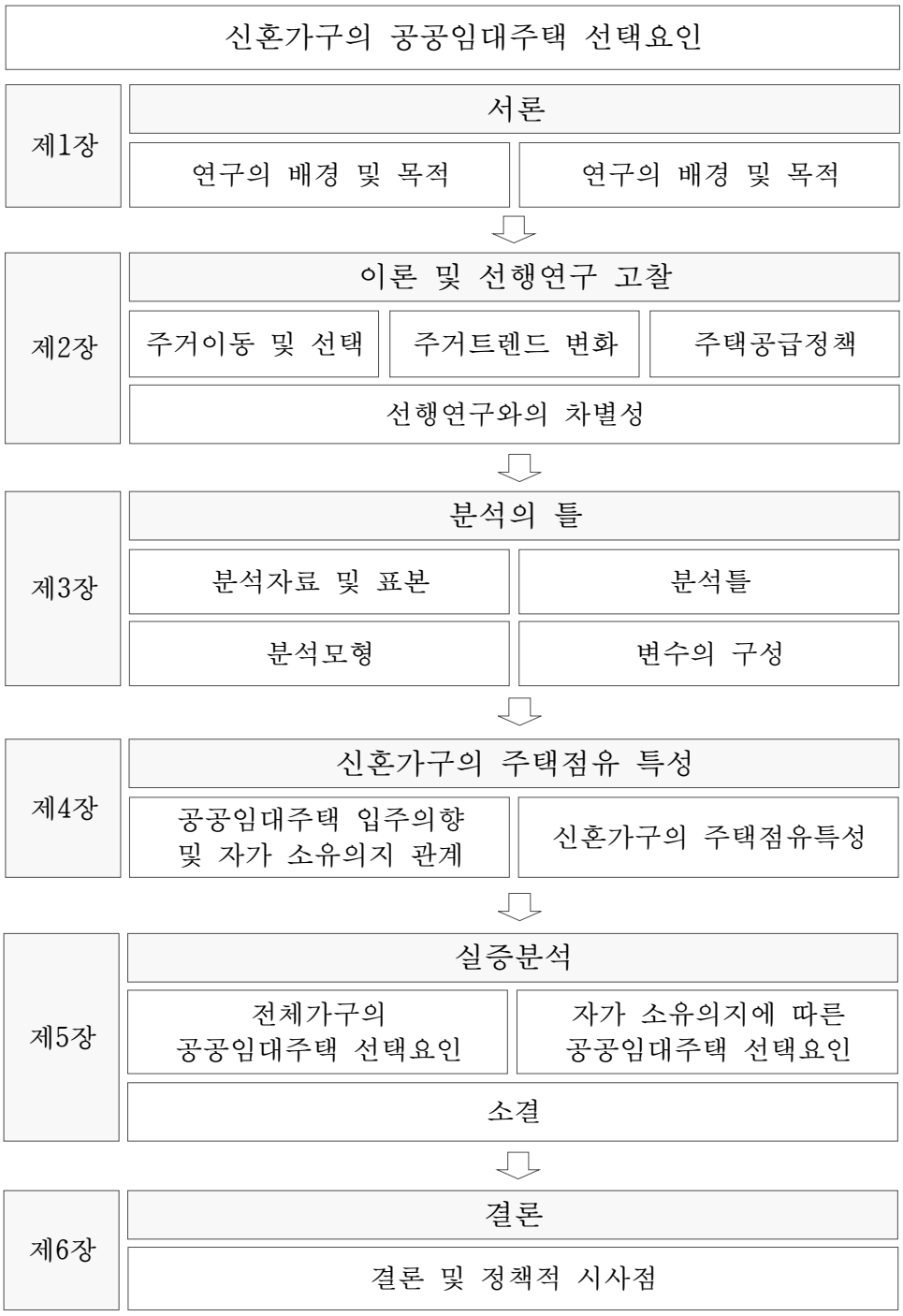
제3장에서는 분석을 위한 자료와 분석틀에 대해 설명한다. 또한 확률선택모형에 해당하는 이항 로지스틱 회귀모형 및 변수의 구성에 대해 기술한다.

제4장에서는 자가 소유의지와 공공임대주택 입주의향 간의 독립성 및 상관성을 확인한 후 가설을 설정한다. 또한 자가 소유의지에 따라 집단 간에 공공임대주택 입주 선택에 미치는 영향이 다르게 나타나는지 확인한다.

제5장에서는 확률선택모형에 해당하는 이항 로지스틱 회귀모형을 통해 공공임대주택 선택에 영향을 미치는 요인을 실증 분석한다. 또한 자가 소유의지에 따라 집단을 구분하여 공공임대주택 선택에 영향을 주는 요인이 차별적으로 존재하는지 확인하기 위해 두 가지 모형으로 분석한다.

제6장에서는 연구의 결론을 종합한 후 정책적 시사점을 도출하고 연구의 한계를 제시하고자 한다.

[표 1.1] 연구의 구성


신혼가구의 공공임대주택 선택요인
제1장
서론
연구의 배경 및 목적
연구의 배경 및 목적
제2장
이론 및 선행연구 고찰
주거이동 및 선택
주거트렌드 변화
주택공급정책
선행연구와의 차별성
제3장
분석의 틀
분석자료 및 표본
분석틀
분석모형
변수의 구성
제4장
신혼가구의 주택점유 특성
공공임대주택 입주의향 및 자가 소유의지 관계
신혼가구의 주택점유특성
제5장
실증분석
전체가구의 공공임대주택 선택요인
자가 소유의지에 따른 공공임대주택 선택요인
소결
제6장
결론
결론 및 정책적 시사점

제2장 이론 및 선행연구 고찰

제1절 주거이동 및 선택

1. 주거의 개념

본 연구의 대상인 ‘주거선택’에 대한 의미를 규정하기 위해서 주거 및 주거선택, 주거이동에 대한 의미를 살펴보고, ‘주거소유의식’이 주거이동 및 선택의 기반이 됨을 이론적으로 고찰해보고자 한다.

현재까지 주거라는 개념에 대해 사회적 합의가 이루어진 바는 없지만, 「주거론」(2010)에 기술된 바에 따르면 주거란 주거요구, 주거의식, 주거가치관, 주거규범을 포함하며, 특히 주거요구는 생활의 최소 단위인 과의 관계 속에서 거주자가 어떤 목적을 가지고 사물에서 얻고자 하는 것을 추구하는 과정으로 정의할 수 있다.

주거와 주택을 비교하여 살펴보면 주거란 인간이 거주하는 물리적 형태의 건물인 ‘주택’이라는 공간에서 이루어지는 가족 및 개개인의 모든 생활을 의미하는 것이다. (이영재, 2002) 또 주거는 물리적 건축물을 넘어선 인간을 보다 강조한 용어이며, 주택은 인간의 생리적 내지 정서적 욕구를 “생존, 적정, 쾌적함의 척도에 따라 충족시켜 주는 물적 용기”에 한정된다고 정의되기도 하였다.(윤혜정, 2003)

즉 주거는 물리적 공간과 더불어 경험적, 정서적 측면을 포함한 비물리적 요인까지를 일컫는 포괄적 개념인 것이다.

2. 주거이동 및 선택

주거이동은 가구의 주택소비를 조절하는 과정을 의미한다. 소득수준, 가구원수와 가족구성등 가구요인과 주택시장여건과 같은 외부적 요인에 의해 주택에 대한 소비의 조절이 필요하게 되면서 주거이동을 결정하게 된다.(김성연 외, 2014)

주거이동 및 선택과 관련한 선행연구를 살펴보면, 대다수의 연구가 Ando and Modilgloani (1963)의 생애주기가설을 통해 설명되고 있음을 알 수 있다.

정희수(2004)은 가족생애주기가 주택소비형태에 미치는 영향을 실증분석 하고자 하였다. 그 결과 가구주 연령 및 소득이 높아짐에 따라 거주 주택규모와 주택가격은 증가하지만 증가율은 둔화되며, 주택구입 확률은 가구주 연령 및 소득이 높아짐에 따라 커지지만 커지는 속도는 둔화되는 등의 결론을 도출하였다.

김주영(2013)은 가구의 주택점유형태와 주택유형 선택은 가구의 생애주기와 가구의 사회 · 경제적 특성 그리고 주택특성 등에 의해 결정된다는 가설을 설정한 후 영향요인을 분석하였다. 그 결과 타 집단에 비해 가구원수가 1-2인인 경우 주택점유형태로서 차가를 선택할 확률이 크게 높아지며, 자가나 차가와 관계없이 단독주택을 선택할 확률이 높아지는 것을 확인하였다.

배호중・한창근(2016)은 소득의 향상이 출산력을 높인다는 Malthus의 이론에 근거하여 신혼초기 주택자산을 중심으로 출산에 이르기까지의 기간에 대한 영향력 분석하였다. 이때 종속변수를 출산까지의 기간, 독립변수를 주택자산 특성으로 하였다. 생존분석을 수행한 결과 소득수준이 높을수록, 자가를 보유할수록 신혼주택가액이 높을수록 자녀를 빨리 낳는 경향성을 확인하였다.

반면 생애주기보다 가구소득의 영향이 주거선택에 가장 큰 영향을 준다는 주장(Gober, 1992)을 기반으로 하는 연구도 이루어지고 있다.

남진(2014)는 생활권별 가구특성(소득계층 등) 분포와 주택스톡 간의 상관성을 분석하고, 이를 통해 주택스톡 관리방안을 제시하고자 하였다. 소득계층별 주택스톡 교차 분석 결과, 주택규모가 클수록 저소득층 비율은 낮고 고소득층 비율은 높아지는 경향을 확인하였다. 하지만 동남생활권 등에서는 소규모주택이라도 고소득층 비율이 다른 생활권보다 높은 특징이 있다. 또한 소득계층별로 주거선택요인을 도출한 결과 생활권별로 주택수요 특성이 다르다는 것을 확인하였다

신영식(2017)은 전세와 자가의 주택점유형태가 어떤 요인에 의해 결정되는지 분석하기 위해 이항 로지스틱 회귀모형을 사용하였다. 그 결과 자가 점유는 맞벌이와 무상지원 여부, 주택형태와의 영향 관계를 보였다. 또한 전세점유의 경우 주택 대출, 주거지역에 의한 영향관계를 확인하였다.

또한 Morris & Winter(1978)가 주장한 바와 같이 사회적 측면, 생물학적 측면, 심리적 측면에 근거하여 만족도에 의한 주거선택이 주요한 요인으로 설명되기도 한다.

지남석(2011)은 주거이동 유형에 따라 거주자들이 인식하는 주거만족 요인이 어떠한 차이를 보이는 지에 대하여 분석하고자 하였다. 이사 동기 및 주거이동 유형에 따라 내적·외적 요인으로 구분하여 분석하여 각 영향관계를 확인하였고, 특히 주거환경 종합만족도를 종속변수로 하여 5개 부문별 종합만족도를 독립변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 ‘경제적 환경’과 ‘주택품질’등의 변수가 주거환경 종합만족도에 높은 영향력을 미치는 것을 발견하였다.

강은택(2015)는 주거이동 동기와 주거만족도의 관계에 관하여 크게 두 가지 측면에서 실증분석을 시도하였다. 이러한 분석의 결과는 개인들의 주거이동 원인을 파악하고, 그들의 주거만족도에 대한 실증분석을 시도했다는 점에서 의의를 가진다.

이를 종합해 볼 때, 주택을 선택하고 이동하는데 있어 생애주기에 따라 주택선택에 영향이 있기도 하며, 주택가격 변화나 사회경제적 변화와 같은 거시 요인에 의해 영향을 받을 뿐 아니라 개인의 만족요인 등에 의해서도 주택점유형태에 대한 선택이 이루어질 수 있음을 알 수 있다.

제2절 주거트렌드의 변화

1. 주거의식의 개념

주거의식이란 “특정 개인의 고유한 특성과 주거 및 주택에 관한 경험을 통해 형성된 잠재적·정신적인 기반”을 의미하며, 주거의식에 대한 지표는 주거에 대한 가치와 태도를 포함한다고 정의한 바 있다.(윤복자·유완·김혜정, 1993)

앞서 이론연구에서 살펴본 주거에 대한 개념을 바탕으로 할 때, 주거의식이란 주택이라는 물리적 공간과 더불어 개인이 바람직하다고 여기는 주관적인 생각이나 태도가 결합된 개념임을 알 수 있다. 즉, 주거의식은 주거이동 및 선택에 있어 가치판단의 기준이 되기도 한다.

최근 여러 선행연구에서 주거의식이라는 개념에 주목하여 연구가 진행되고 있는 추세이다.

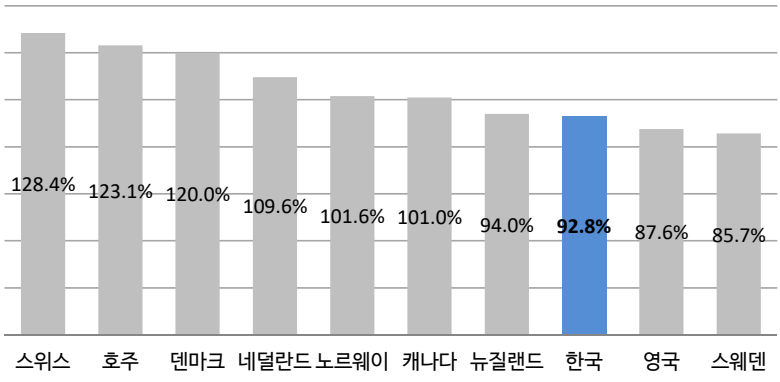
이창효·장성만(2016)은 주거환경과 주거의식이 주택점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해 다항명목로지스틱 회귀분석을 수행하였다. 현재 주택점유형태를 종속변수로 하였고, 전체 선택에 있어 ‘주거환경’이 유의미한 영향을 발견하였다. 특히 주거의식과 관련하여 장래주택 ‘가격변화를 중요하게 고려’하는 경우일수록 자가를 선택할 확률이 높게 나타났다.

구혜경·조희경(2016)은 ‘주거가치에 기반한 라이프스타일 척도’를 개발하고, 각 유형별 주거선호를 파악하기 위해 t-test 및 분산분석을 실시하였다. 이때 총 4개의 라이프 스타일 유형을 도출하였고, 각 유형별 선호하는 입지/브랜드/내부/단지 특성을 파악해냈다.

2. 주택시장의 현황

1) 가계부채의 증가

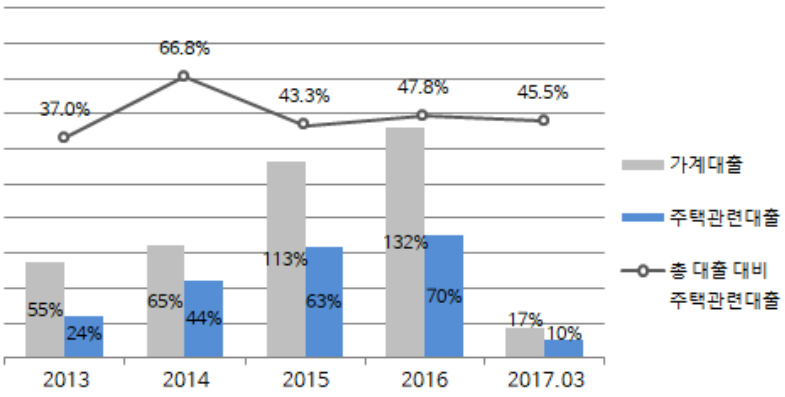
국제결제은행(BIS)자료에 의하면 지난 2017년 1분기 기준, 한국의 가계부채 규모는 1257조 3천억 원으로 국내총생산(GDP) 대비 가계부채 비율은 93.0%에 달하여, 전체 경제규모와 거의 동일한 수준에 이르렀다. 이는 스위스(128.5%), 호주(122.0%) 등에 이어 세계에서 8위에 해당하며, 18개 신흥국 중에서 1위를 기록하는 수준이다. 세계경제포럼 기준 가계부채 수준의 심각정도를 판단하는 임계치가 75%임을 감안할 때, 이는 매우 높은 수준임을 알 수 있다.



[그림 2.1] 주요국 GDP대비 가계부채 비율
자료 : 국제결제은행(2017)

특히 최근 수년간 전체 가계부채의 증가분 중에서 주택 관련대출의 증가분이 차지하는 비중을 살펴보면, 2014년에는 67%를 기록했고, 올해 1분기에는 46%를 차지했다. 한국의 주택 관련대출은 임대주택시장의 고유한 특성과 밀접하게 관련돼 있다는 점에 주목할 필요가 있다.

미국과 일본 등에서는 임대주택의 공급 주체 중에서 개인 비중이 50~60%에 그치지만, 한국에서 개인의 비중은 80%를 상회하는 수준이다.



[그림 2.2] 연소득 대비 주택가격 비율

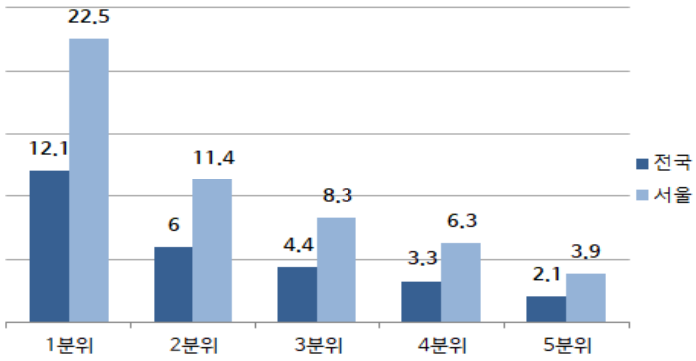
자료 : 통계청(2017)

현재 대한민국은 저금리 기조가 오랫동안 지속됨에 따라 부동산 중심의 자산구조는 투자목적의 부동산 시장을 부추겨왔으나, 향후 인구감소 및 경제침체가 예상됨에 따라 부동산 중심의 자산구조는 위험할 것으로 우려된다. 더불어 소득대비 물가와 부동산 가격이 증가하였고, 부채비율은 상당한 규모로 증가하고 있는 추세이다.

2) 주택가격과 주거불안정

2017년 6월을 기준으로 산출한 연소득 대비 주택가격비율(PIR)[1]을 활용하여 전국 및 서울지역에서 중간가격주택에 대해 5단계로 구분한 소득분위별 지표 값을 산정하였다.

3분위가 중간가격 주택을 사는데 걸리는 시간은 전국 기준 4.4년, 서울기준 8.3년이 걸리는 것으로 나타났다. 1년 전과 비교하면 집값이 하락하고, 소득이 소폭 상승하면서 소득 수준별 내 집 마련에 소요되는 기간이 조금씩 짧아졌다고 할 수 있으나 여전히 소득수준에 비해 높은 수준이다.



[그림 2.3] 중간가격주택에 대한 소득별 주택가격비율(PIR)

자료 : 국민은행(2017)

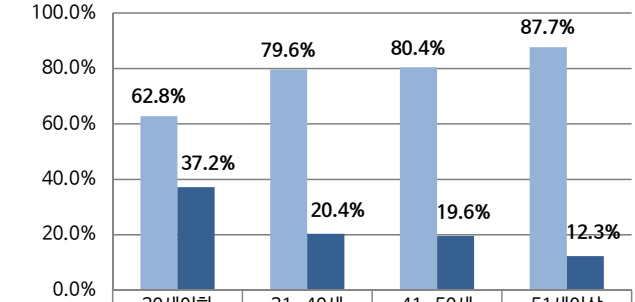
현안과 관련하여 현 정부에서는 8.2 가계부채종합대책 및 10.24 부동산 대책을 연달아 내놓으며 부동산 안정에 주의를 기울이고 있다. 그럼에도 불구하고 분기별로 변하는 부동산 대책에 시민들은 주거불안정에 무방비 상태로 놓여있는 상태이다. 특히 자산규모가 적은 젊은 세대에게 높은 대출금과 이자는 큰 부담일 수밖에 없다. 이렇듯 높은 주택가격과 주거불안정은 소유가 아닌 이용으로의 주거 수요의 패러다임 전환을 야기하고 있다.

1) PIR(Price to Income ratio) : 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 값으로 주택구매능력을 의미하며, 소득액을 모두 투입하였을 때 내 집 마련에 소요되는 기간을 나타낸다.

3. 자가 소유의식의 변화

최근 주택산업연구원에서 발표한 「미래 주거트렌드 연구」(2016)에 따르면, 에코세대가 수요자의 중심계층이 되면서 주택규모를 축소하고, 주거비를 절감하는 주택에 대한 관심이 증가하는 실속형으로 바뀌고 있다. 특히 주택의 가치는 '사용가치'를 중시하여 첨단기술과 친환경을 기반으로 한 기능성 향상과 주택의 거주성 뿐 아니라 임대사업용으로 활용할 수 있는 이용성을 중시하는 것으로 변화한다[2]고 설명하고 있다.

앞서 살펴본 바와 같이 주거불안정으로 인해 가격에 민감한 젊은 세대에서 특히 자가 소유에 대한 인식이 두드러지게 변화하고 있음을 알 수 있다. 국토교통부에서 전국의 전계층을 대상으로 조사한 2017 주거실태일반조사 가운데, 자가소유의지 여부에 대한 응답비율을 연령대별로 나누어 본 결과는 다음과 같다. 일반적으로는 자가에 대한 필요를 느끼는 응답이 우세하지만, 젊은 계층의 경우 약 37.2%의 상당한 비율의 응답자가 '향후 자가를 소유할 의사가 없다'고 응답하였다.



	30세이하	31~40세	41~50세	51세이상
자가필요	62.8%	79.6%	80.4%	87.7%
자가불필요	37.2%	20.4%	19.6%	12.3%

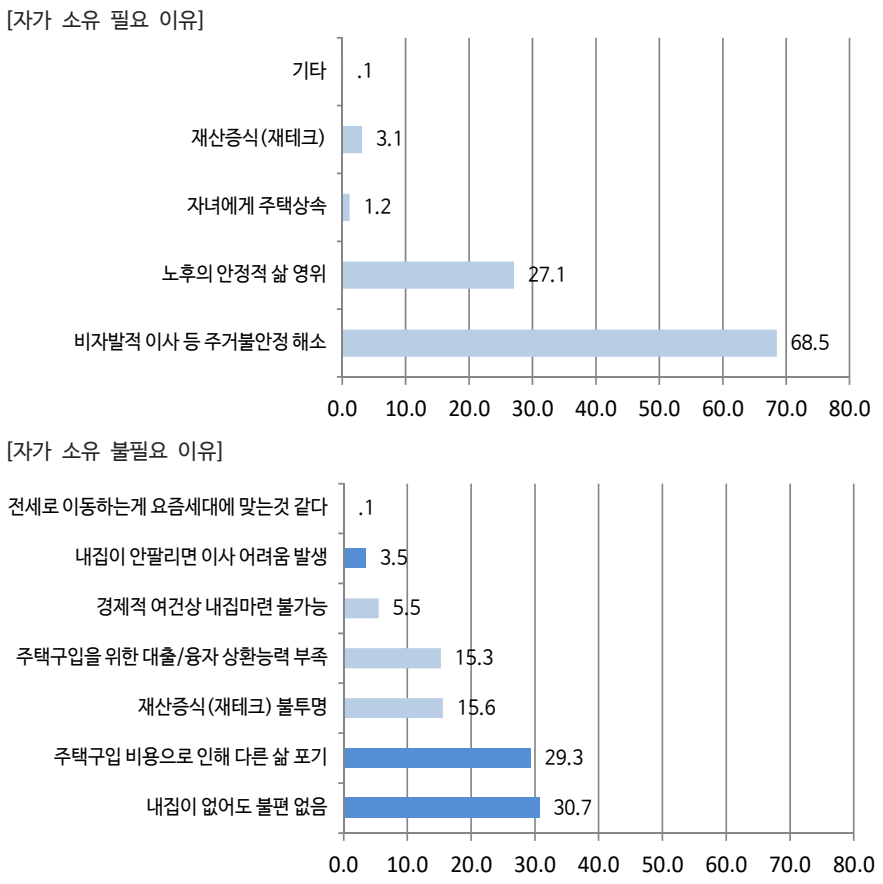
[그림 2.4] 연령대별 자가 소유의지 응답비율

자료 : 국토부 주거실태일반조사(2017)

2) 2016 미래주거트렌드, 주택산업연구원, 김지은

또한 2017 신혼가구 주거실태조사에 따르면, 자가 소유의 필요/불필요에 대한 각 이유를 나타낸 응답분포는 [그림1]과 같다.

향후 자가 소유의사를 밝힌 집단의 경우, 주거불안정 및 안정적 삶 영위, 재테크 등 '투자성'을 이유로 자가 소유에 대한 필요성을 느낀다고 응답하였다. 반면 향후 자가 소유의사가 없다고 밝힌 집단의 경우에는 자가가 없어도 불편함이 없거나 주택 구입비용으로 다른 소비를 하겠다는 등 주택에 대해 '거주성'을 중시하는 답변들로 구성됨을 알 수 있다.



[그림 2.5] 자가소유 필요/불필요 응답비율

자료 : 국토부 신혼가구 주거실태조사(2017)

자산소유와 관련한 이전연구는 대부분 자가 소유를 통한 자산증식 효과에 초점을 맞추어 진행되어 왔다.

김준형・최막중(2010)은 자가소유기간이 가구의 순자산변화 및 규모에 미치는 영향을 회귀모형 및 패널모형을 통해 실증분석하였다. 이때 자가소유에 의한 자산증대 효과가 모든 소득계층에 걸쳐 관찰되었고, 자가소유는 저소득가구에 자산축적의 기회를 효과적으로 제공하고 있음을 밝혀내었다.

김준형・신재섭(2016)은 주택가격상승의 기대심리에 기초한 주택구매수요를 파악하고 비교하여, 주택구매수요 구분에 영향을 미치는 영향요인을 파악하고자 로지스틱 회귀분석을 통해 검토하였다. 종속변수로는 자가보유 이유로 '주거안정'을 언급한 가구를 1(소비수요), '자산증식'을 언급한 가구를 0(투자수요)로 갖는 모형을 통해 두 집단 간의 특성을 분석하였다. 그 결과 주택가격 하락시기에도 많은 가구들이 자가소유를 희망함을 밝혀냈다.

하지만 신혼가구의 주거안정을 위해서는 매매중심의 부동산정책이 아닌 주거안정을 위한 부동산 정책이 절실한 때이다. 또 실수요자의 주거만족도 향상을 위하여 생활편의성 등이 고려된 주택공급이 이루어져야 할 것이다.

제3절 신혼가구 대상 주택공급정책

1. 신혼가구의 정의

현재까지는 신혼가구 관련하여 진행된 연구에서 각 연구자에 따라 ‘신혼가구’를 다르게 정의하고 있다.

이에 명확한 규정이 없는 상태에서 현 정부의 신혼부부 지원제도가 5년을 기준으로 운영되고 있음에 따라 국토교통부에서 정의하는「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따라 혼인신고 후 5년이 경과하지 않은 부부를 기준으로 한다.(국토교통부, 2017)

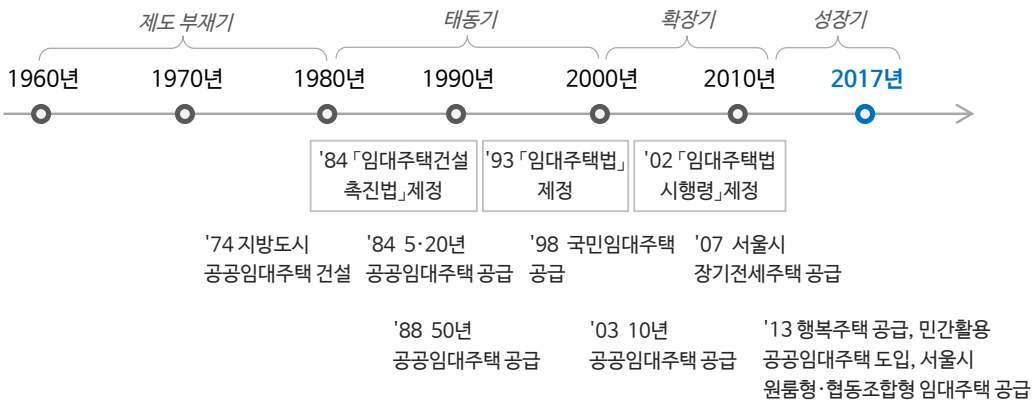
2. 시기별 주택공급정책 유형

사회에는 가구 스스로의 경제적 능력으로는 주거 문제를 해결할 수 없는 주택소요계층이 존재하며, 보통 빈곤층이나 저소득층이 이에 해당된다. 공공임대주택은 이들 계층의 주택문제를 해결하는 것을 기본적인 목적으로 하고 있다.(박은철, 2016)

대한민국의 주택법 1조에 의하면 이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설 공급 관리와 이를 위한 자금의 조달 운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.고 기술되어 있다. 즉, 주거안정과 주거수준의 향상이 정부정책의 궁극적 목적임을 알 수 있다.

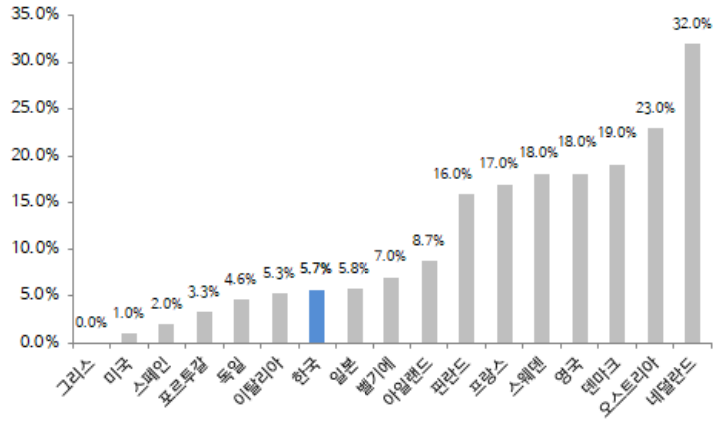
대한민국에서 본격적으로 공공임대주택을 공급하기 시작한 시기는 1980년대 후반부터 주택 200만호 건설계획의 일환으로 도입된 영구임대주택 건설부터이다. 처음에는 25만호 건설계획이었으나 재정부담과 기초생활수급자(당시 생활보호대상자) 의 저조한 입주로 1993년 19만호로 조기 종결되었다. 대신 이를 대체하는 수단으로 민간참여 확대 차원에서 5년 공공임대주택이 도입되었고 재개발 지구의 원주민 재정착을 지원하는 50년 공공임대주택이 도입되었다.

이후의 공공임대주택 정책은 저소득 가구만을 대상으로 수립되었지만, 이명박 정부의 보금자리주택 건설방안 발표에 따라 저소득층 이외의 수요계층에 대한 공급이 추진되었다.



[그림 2.6] 공공임대주택 제도의 변천

자료 : 진미윤(2015), p.75에서 인용하여 재구성



[그림 2.7] 주요국가의 공공임대주택 재고현황

자료 : 통계청 임대주택통계(2016)

하지만 공공임대주택의 필요성에 대해 여러 연구에서 언급되어 왔으며, 그간 정부들에서도 공공임대주택을 공급을 추진해왔음에도 불구하고 대한민국의 공공임대주택 비중은 5% 정도에 불과한 상태이다. 공공임대 및 사회주택[3]의 비중이 10%를 상회하는 유럽의 선진국에 비해 상당히 낮은 수준에 해당한다.

3) 한국은 전체 주택대비 장기공공임대주택(영구, 50년, 국민, 10년임대, 사원임대, 장기전세 주택, 전세임대주택 비율)을 포함

3. 신혼가구 대상 주택공급정책

신혼부부와 청년층이 공공주택 정책대상으로 부각된 것은 보금자리주택정책에서부터이다. 보금자리주택은 특별공급제도를 통해 3자녀 특별공급 10%, 신혼부부 특별공급 15%, 생애최초 특별공급 20% 등 총 65%의 특별공급 형태로 공급하였고, 일반 공급은 청약저축 가입자를 대상으로 35%를 공급하였다.

보금자리주택 정책은 이전까지의 획일적 공급방식에서 탈피하여 수요자 맞춤형이라는 개념을 도입하였고, 이때부터 신혼부부나 다자녀 가구 등에 대한 맞춤형 공급의 중요성이 부각되기 시작하였다고 볼 수 있다. (천현숙, 2017)

임대주택정책은 주체에 따라 크게 공공과 민간공급으로 나눌 수 있으며, 공공에서 운영하는 임대주택정책 가운데 신혼가구를 대상으로 우선권을 부여하는 임대주택 정책은 6개에 해당되며, 모든 정책은 무주택자를 대상으로 한다.

2017년 임대주택 공급계획 가운데 신혼부부 특별공급물량은 전체적으로 약 15%에 해당한다. 특히 행복주택의 경우 신혼가구를 포함한 젊은 계층을 대상으로 80%의 공급을 제안하고 있으며, 국민임대의 경우 신혼가구에 대한 특별공급물량으로 30%의 공급계획을 가지고 있음을 확인할 수 있었다.

[표 2.1] 신혼가구 대상 공공임대주택 공급유형

	영구임대	행복주택	5·10년 공공임대
공급목적	최저소득 계층의 주거안정	젊은세대의 주거안정 및 주거복지 향상	내 집 마련 계층 지원
공급대상	생계급여 또는 의료급여 수급자 등 최저소득 계층	신혼부부, 사회초년생, 대학생등	청약저축 가입자 (도시근로자 월평균 소득의 100%이하)
공급규모	40㎡이하	45㎡이하	60㎡이하
공급주체	국가, 지자체, LH, 지방공사		
신혼가구 우선공급요건	신혼부부 우선공급 후 남은 물량 수급자 중 자녀가 있는 자	젊은계층 80% 공급 (신혼가구, 사회초년생, 대학생)	혼인기간 및 자녀 수에 따라 선정순위
2017년 기준 연간공급계획	총 1,884세대	총 18,227세대	총11,825세대
	국민임대	**장기전세**	**전세임대**
공급목적	무주택 저소득층의 주거안정	20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급	현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 저렴하게 재임대
공급대상	소득4분위 이하의 저소득 계층	도시근로자 월평균 소득의 120%이하	도심 내 최저소득계층 (도시근로자 월평균 소득의 50%이하)
공급규모	85㎡이하	85㎡이하	85㎡이하
공급주체	국가, 지자체, LH, 지방공사	지자체, LH	
신혼가구 우선공급요건	혼인기간에 따라 선정순위 (추가 경쟁 시 지역배점 및 자녀 수에 따라 선정)	혼인기간 및 자녀 수에 따라 선정순위	혼인기간 및 자녀 수에 따라 선정순위
2017년 기준 연간공급계획	총 7,552세대	-	총 5,475세대 (신혼가구 3,500세대)

공공임대주택의 결정요인과 관련한 연구는 주로 만족도에 대한 영향력을 확인하는 방향에 집중하여 이루어져왔으나, 최근에는 주거의식 및 입주의향에 관한 연구가 진행되는 추세에 있다.

장승재(2003)은 공공임대주택의 거주특성과 주거이동의식에 대해 분석하고자 하였다. 그 결과 소득유형과 관계없이 전 주거에서 경제적 측면과 주차공간 부족 및 주택규모에 대한 전반적인 불만족을 확인하였고, 주택규모의 협소로 인한 주거이동을 선호하는 것으로 나타났다.

김주현・안용진(2016)은 공공임대주택의 잠재적 수요계층인 신혼가구를 대상으로 인식변화를 경험한 가구와 입장의 변화가 없는 가구로 분류하여 입주의향에 대한 영향요인을 분석하였다. 로지스틱 회귀분석을 통해 공공임대주택에 대한 긍정적 인식변화 요인을 확인하였고, 대도시 거주자의 경우 중소도시 거주가구에 비해 주택가격변화에 민감하게 반응한다는 것을 밝혀낸 바 있다.

제4절 선행연구와의 차별성

현재까지 변화된 주거의식을 반영한 주택수요 분석 연구가 현저히 부족한 상태이다. 최근에서야 주거가치 및 자가소유와 관련한 연구가 진행되었지만, 여전히 주거의식과 주택점유형태의 관계에 대한 복합적인 고려가 미흡함을 확인하였다.

이에 본 연구는 세 가지 측면에서 선행연구와의 차별성을 갖는다.

첫째, 현 거주주택 특성 혹은 결정요인이 아닌, 향후 주택점유형태에 대한 선택요인 분석에 초점을 두었다는 점이다. 앞서 선행연구를 살펴본 바에 따르면 기존 연구는 대부분 신혼가구의 소득과 출산의 관계에만 초점을 두고 있으며, 이와 관련하여 주택자산에 대한 영향력 및 주택점유형태를 결정하는 요인에 관한 연구로 한정되는 경향을 보인다. 또한 공급자 위주의 공공임대주택 공급 정책에 대한 제언을 위한 연구에 그치고 있다. 이에 이사주택 선택 시 선택요인에 대한 응답항목을 활용한 변수 구성을 통해 향후 수요자의 선호를 고려한 주택공급을 도모한다.

둘째, 주거의식의 변화를 고려하여 자가 소유의지가 주택점유형태에 미치는 영향관계를 파악한다. 실제 신혼가구의 자가의식은 변화하고 있음에도 불구하고 공공임대주택에 대한 인식변화에 관한 연구로 연결되고 있지 않은 실정이다. 이에 이질적인 자가 소유의지에 따른 공공임대주택 입주의향을 파악하기 위하여 각 집단을 구분하고, 공공임대주택 입주의향에 영향을 주는 요인을 보다 면밀하게 분석하고자 한다.

셋째, 공공임대주택 선호 여부에 따른 대체효과 확인한다. 공공임대주택에 대한 입주의향을 종속변수로 하는 로지스틱회귀모형을 통하여 집단간 대체효과를 확인하고, 차별적 선택요인을 확인한다.

제3장 분석의 틀

제1절 분석자료 및 표본

1) 분석자료 및 표본

본 연구에서는 가구 및 주택 특성이 주택점유형태에 미치는 영향을 실증 분석하기 위해 국토교통부에서 제공한 2016년 신혼부부가구 주거실태조사의 마이크로데이터 자료를 사용하였다.
해당 자료에는 물리적 환경을 기본으로 하는 주거부문과 사회경제적 요인에 해당하는 생활부문으로 구성된 자료가 포함되어있어 이번 연구와 같이 신혼가구가 향후 주택점유형태 선택 시 고려하는 요인과 관련한 응답항목이 다수 조사되어 있어 적합한 자료이다.

본 연구의 공간적 범위는 제주도 이외의 도서지역을 제외한 전국 17개 시·도이며, 시간적 범위는 본 조사가 수행된 시점인 2016년 10월부터 11월까지이다. 분석단위는 가구이며, 표본의 규모는 신혼가구인 총 2,704가구를 대상으로 한다.

제2절 분석틀

본 연구의 목적은 공공임대주택 입주의향에 미치는 주택점유형태 선택요인 특성을 미시적 관점에서 통합적으로 분석하는 것이다. 또한 추가적으로 자가 소유의지에 따라 주택점유형태 선택에 직간접적인 영향이 차별적으로 나타날 수 있음을 보이는 것이다.

이를 분석하기 위한 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

(1) 신혼가구의 자가소유 의지에 따라 주택점유형태 결정에 실제적인 차이를 보이는가?
(2) 공공임대주택 입주의향에 대한 응답자 간의 선택요인은 어떤 특성을 나타내는가?

신혼부부가구 주거실태조사 자료에는 자가 소유에 대한 인식과 공공임대주택 입주의향이 조사되어 있다. 이 자료를 활용하여 우선적으로 전체 가구에 대한 자가 소유의사에 따른 응답분포를 살펴보고, 이를 통해 신혼가구의 특성을 파악하여 자가 소유 의사가 있다고 응답한 집단과 자가 소유 의사가 없다고 응답한 집단 간의 차이를 분석한다.

1) 점유형태 유형 구분

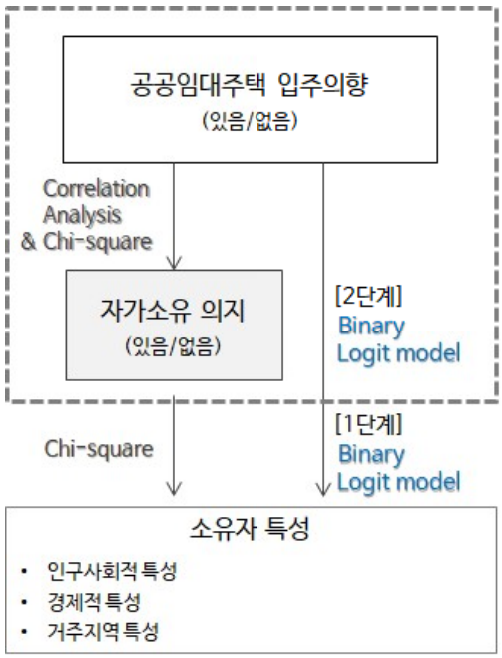
선택의 대안은 공공임대주택에 입주의향으로 분류된다. 이러한 선택에 영향을 주는 변수로 사회경제적 특성, 경제적 특성, 물리적 특성으로 설정하였다. 또한 주거의식에 따른 주택점유형태의 차별적 선택을 분석하기 위하여 총 4개 집단으로 구분하여 분석하고자 한다.

[표 3.1] 신혼가구의 주택점유형태에 따른 집단 구분

구 분		공공임대주택 입주의향	
		있음	없음
자가 소유의지	있음	A집단	C집단
	없음	B집단	D집단

이를 바탕으로 자가 소유의사와 공공임대주택의 입주의향에 따라 4가지 그룹으로 분류하고 전체집단과 각 집단별 특성을 비교하여 분석하고자 한다. 종속변수가 자가 소유의사*공공임대주택 입주의향으로 구분된 집단 가운데 극단적 집단을 제외한 3개의 모형으로 분석되며, 각각의 '이산적' 속성의 점유형태를 분석하기 위한 로지스틱회귀분석(Logistic regression model) 을 사용하여 유의한 결정요인 변수를 분석하고자 한다.

2) 분석틀



[그림 3.1] 분석틀

첫 번째 단계에서는 공공임대주택 입주의향 여부를 종속변수로 설정한다. 분석을 통해 주택점유형태 선택에 통계적으로 유의한 영향관계를 보이는 요인들을 살펴보고 검증한다.

두 번째 단계에서는 자가소유의지에 따른 공공임대주택 입주의향을 종속변수로 하여 자가소유의지 유무에 따라 주택점유형태 선택이 다르게 나타나는지를 살펴보기 위함이다.

제3절 분석모형

연구 질문의 분석을 위해 자가소유의지 여부와 공공임대주택 입주의향 여부를 종속변수로 한다. 또한 점유형태 선택에 영향을 미치는 가구특성 및 주택특성을 설명변수로 하여 이항로지스틱 회귀분석을 실행한다.

이항로지스틱 회귀모형(Binary Logit Model)은 종속변수가 명목변수이며, 이변량(binary)인 경우에 적용할 수 있다. 로짓모델은 프로빗모델에 비해 수학적으로 더 간단하여 모델을 이해하기 쉽고, 로짓 분포함수는 사회현상을 설명할 때 가장 보편적으로 수용되는 누적분포 형태인 S자 형태를 취하고 있어 사회과학분야에서 로짓모형이 선호된다 (이희연・노승철, 2013; 이성우 외, 2008). 본 연구에 사용되는 이항 로지스틱 회귀모형은 다음과 같이 정의된다.

$$\ln\left(\frac{p(y=1)}{1-p(y=1)}\right) = \alpha + \beta_1 X_e + \beta_2 X_p + \beta_3 X_h$$

종속변수(y)는 공공임대주택 입주의향 여부이며, 입주의향이 있는 경우는 y=1의 값을 갖고, 입주의향이 없는 경우 y=0의 값을 갖는다.

또 인구사회학적 특성을 반영하는 변수는 Xe값, 경제적 특성 변수는 Xp값, 주택특성 변수들을 함께 Xh값으로 정의한다.

다음으로 신혼가구의 자가 소유의지에 따라 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향이 서로 다르게 나타남을 규명하는 이항로지스틱 회귀모형은 아래 <식5-2>와 같다.

$$\ln\left(\frac{p(y_o=1)}{1-p(y_o=1)}\right) = \alpha + \beta_1 X_{eo} + \beta_2 X_{po} + \beta_3 X_{ho} \quad \cdots (1)$$

$$\ln\left(\frac{p(y_x=1)}{1-p(y_x=1)}\right) = \alpha + \beta_1 X_{ex} + \beta_2 X_{px} + \beta_3 X_{hx} \quad \cdots (2)$$

전체적인 모형은 <식5-1>과 동일하며, 차이점은 분석대상이 되는 표본을 자가 소유의지가 있고, 공공임대주택 입주의향에 따라 구분된 집단과 자가 소유의지가 없고, 공공임대주택 입주의향에 따라 구분된 집단으로 구분하여 분석하는 것이다.

<식5-2>의 모형에서 연구 가설은 자가 소유의지에 따른 가구특성이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향이 자가 소유의지 유무에 따라 서로 다르다는 것이며, 구체적으로는 자가 소유의지가 없다고 응답하는 응답가구의 경우 지리적 근접성에 더 큰 영향을 미친다는 것을 의미한다.

제4절 변수의 구성

1. 종속변수

가구 및 주택 특성이 자가소유의지 여부에 따른 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 분석하기 위해 앞서 분석틀에서 설정한 바와 같이 각 집단을 구분하여 분석한다.

첫 번째 분석에 해당하는 Model 1의 경우 전체가구를 대상으로 공공임대주택 입주의향 여부에 대한 분석을 실시한다. 이때 그룹A(공공임대주택 입주의향 있음:전체가구)와 그룹B(공공임대주택 입주의향 없음:전체가구)로 나누어 분석하게 되므로, 종속변수는 공공임대주택 입주의향으로 구분한 더미변수를 사용한다. 이때 1은 공공임대주택 입주의향 있음, 0은 공공임대주택 입주의향 없음을 나타낸다.

Model 2는 자가소유의지 여부와 공공임대주택입주의향으로 구분된 집단간 차이를 살펴보고자 설정된 모형이다. 이에 자가소유의지 여부에 따라 Model2-1과 Model2-2를 구분하여 분석한다.

향후 자가를 소유할 의지가 있는 집단간의 비교를 위한 Model2-1의 경우, 그룹A-1(자가소유의지 있음*공공임대주택 입주의향 있음)와 그룹B(공공임대주택 입주의향 없음)로 나누어 분석하게 된다. 이때의 종속변수는 1은 자가 소유의사가 있고 공공임대주택 입주의향이 있음, 0은 자가 소유의사가 있고 공공임대주택 입주의향 없음의 더미변수를 사용한다.

Model2-2의 경우, 향후 자가를 소유할 의지가 없다고 응답한 집단을 대상으로 분석이 이루어진다. 이에 그룹A-2(자가소유의지 없음*공공임대주택 입주의향 있음)와 그룹B(공공임대주택 입주의향 없음)으로 구분된

집단을 대상으로 분석한다. 이때의 종속변수는 1은 자가 소유의사가 없고 공공임대주택 입주의향이 있음, 0은 자가 소유의사가 없고 공공임대주택 입주의향 없음을 나타내는 더미변수를 사용한다.

■ Model 1 [전체가구]

그룹A(공공임대주택 입주의향 있음) : 1, 그룹B(공공임대주택 입주의향 없음) : 0

구 분		공공임대주택 입주의향	
		있음	없음
자가 소유의지	있음	그룹 A	그룹 B
	없음		

■ Model 2 [자가 소유의지에 따른 구분]

- Model 2-1

  그룹A(자가소유의지 있음*입주의향 있음) : 1, 그룹B(입주의향 없음) : 0

- Model 2-2

  그룹A(자가소유의지 없음*입주의향 있음) : 1, 그룹B(입주의향 없음) : 0

구 분		공공임대주택 입주의향	
		있음	없음
자가 소유의지	있음	그룹 A-1	그룹 B
	없음	그룹 A-2	

2. 설명변수

위와 같이 구분된 종속변수를 설정한 후, 동일한 설명변수와 통제변수를 통해 도출된 결과 값을 비교분석함으로써 각 집단에 대하여 공공임대주택 선택에 영향을 미치는 차별적 요인을 검증하고자 한다.

이에 앞서 살펴본 신혼가구의 주택점유형태 및 주거의식을 중심으로 선행연구를 정리하여 변별력 있는 설명변수를 설정하고자 하였다.

[표 3.2] 선행연구에서 사용된 변수들

연구자	분석방법	설명변수
김주영 (2013)	중첩로짓모형	인구사회적특성(가구주 연령, 가구원 수, 배우자, 이혼, 학력), 거주지역, 경제적특성(자산, 소득, 저축, 가구주 직업), 주택특성(주택규모, 거주기간, 자가여부), 통근특성(교통수단, 통근소요시간)
배호중・한창근 (2016)	생존분석	남편/아내특성(연령, 교육수준, 소득수준), 가구특성(맞벌이 여부, 거주지, 아내연상)
신영식 (2017)	로지스틱 회귀분석	교육연수, 맞벌이, 순자산, 저축액, 가족수
이창효·장성만 (2016)	다항로지스틱 회귀분석	주거환경(상태 및 구성, 위치, 거주/교통환경), 주거의식(주택마련의향, 가격변화), 가구속성(가구원수, 경과년수, 이사경험, 타지역 자가소유, 연소득, 순자산), 주택특성(면적, 종류)
김준형·신재섭 (2016)	회귀모형 및 패널모형	가구주 특성(연령, 학력, 직업), 가구특성(가구원수, 자녀여부, 월평균소득, 순자산), 지역더미
김주현·안용진 (2016)	로지스틱 회귀분석	가구특성(나이, 학력, 맞벌이, 자녀 수, 이사유무, 거주지역), 경제적특성(소득, 지출액대비 주거비/보육비, 저축유무, 대출), 주거특성(점유형태, 방개수), 제도정책선호

위와 같이 선행연구를 기반으로 하여 주택점유형태 선택에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타난 요인들을 참고로 하되, 본 연구에 이용되는 신혼가구 주거실태조사 자료에서 활용가능한 변수를 중심으로 설명변수를 설정하였다. 본 연구의 연구목적 달성을 위해 사용되는 변수는 크게 인구·사회적 특성, 경제적 특성, 주택 특성으로 구분하여 설정함으로써 공공임대주택 입주 시 고려되는 다양한 선택요인을 최대한 반영하고자 하였다.

1) 인구·사회적 특성

가구특성으로 가구주의 거주 지역, 학력, 나이, 결혼연차, 계획자녀수, 가구원수를 포함하였다. 이는 선행연구 결과를 기반으로 주택점유형태에 영향을 미치는 가구특성 요인을 선별한 것으로 수도권에 거주하는 사람일수록 공공임대주택을 선호할 것이라는 결과를 예상해볼 수 있다.

2) 경제적 특성

경제적 특성을 나타내는 변수는 월 소득과 대출액, 가격변화 중요도를 포함하였다. 가격변화 중요도는 향후 주택가격의 시세변화를 고려할 것인가에 대한 답변을 의미하며, 1~10점의 리커트 척도로 구분된 변수를 사용한다.

3) 주택 특성

가구주 특성을 분석함에 있어 크게 인구·사회적 특성, 경제적특성과 더불어 주택특성으로 3가지 분류방식을 설정하였다. 특히 주택특성에 대한 요인별 영향에 대해 구체적으로 살펴보기 위하여 입지/환경요인으로 세분화하였다.

3-1) 주택 특성 - 입지요인

입지적 특성에서는 적정하다고 판단되는 직장과의 소요시간에 대한 응답항목과 최대로 수용이 가능한 시간 응답항목을 포함하였다. 추가로 주택 선택 시 주택위치에 대한 중요도 변수와 교통환경 중요도 변수를 포함한다. 이때 주택위치 중요도 변수는 직장 및 부모님의 집으로부터 집까지의 거리에 대한 고려를 의미하며, 교통환경 중요도 변수는 대중교통 및 자가용 이용성, 그리고 주변 주차환경에 대한 고려도를 1~10점의 리커트 척도로 구분하여 응답한 변수를 사용한다.

3-2) 주택 특성 - 환경요인

주택 선택 시 입지요인 뿐 아니라 개인의 취미생활과 주변 환경 등 삶의 질에 대한 고려가 더해지는 추세에 부합하도록 환경적 특성에서는 문화활동빈도와 거주환경중요도 변수를 포함하였다.

문화활동 변수의 경우 공연 및 영화관람 혹은 취미활동 등을 포함한 문화활동의 월별 빈도를 나타낸 지표를 말한다. 또한 거주환경 중요도의 경우 아이를 키우기에 적합한 보육환경과 공원 및 녹지시설, 방범 등을 고려하며 더불어 의료 · 문화 · 복지시설의 유무 등을 고려하는 정도를 나타내는 리커트 척도 응답항목을 변수로 사용한다.

[표 3-3] 설명변수 및 조작적 정의

변수명			변수설명	비고
인구ㆍ사회적 특성		거주지역	현 거주주택 주소지	더미변수 (1: 수도권)
		학력	응답자 학력	더미변수 (1: 대졸이상)
		나이	응답자 나이	단위 : 세
		결혼연차	응답자 결혼연차	단위 : 년
		계획 자녀 수	향후 계획하고 있는 자녀 수	단위 : 인
		가구원수	현 가구원 수	단위 : 인
경제적 특성		월 소득 : 만원	응답자 월 소득	단위 : 만원
		대출금액: 만원	대출/융자 등 빌린 금액	단위 : 만원
		가격변화 중요도	이사주택 선택 시 가격변화 중요도	10점 리커트척도
주택 특성	입지 요인	적정소요시간	집-직장 간 적정소요시간	단위 : 시
		최대 수용가능시간	집-직장 간 최대 수용가능시간	단위 : 시
		주택위치 중요도	이사주택 선택 시 주택위치 중요도	10점 리커트척도
		교통환경 중요도	이사주택 선택 시 교통환경 중요도	10점 리커트척도
	환경 요인	문화활동빈도	월단위 문화활동 빈도	단위 : 회
		거주환경 중요도	이사주택 선택 시 거주환경 중요도	10점 리커트척도

제4장 신혼가구의 주택점유형태 특성

제1절 공공임대주택 입주의향과 자가 소유의지의 관계

공공임대주택 입주의향 및 자가소유의지 여부의 관계를 파악하기 위해 상관분석을 실시하였다. 이때 범주형 변수에 해당하는 변수의 특성을 고려하여 스피어만의 상관분석을 실시한다.

상관분석결과 Spearman's rho가 -0.0728의 정도로 낮은 수준의 음(-)의 상관관계를 확인할 수 있으며, 이때의 유의확률은 0.0002로 통계적으로 매우 유의하여 다중공선성을 배제할 수 있다.

독립성 검정에 있어서도 마찬가지로 범주형 변수의 관계를 파악하기에 적합한 피어슨카이제곱 검정을 사용한다. 이때 Pearson chi2의 값은 14.3321에 해당하고, 유의확률은 0.000으로 나타나 각 집단의 독립성을 확인할 수 있다.

[표 4.1] 자가 소유의지와 공공임대주택 입주의향에 따른 구분

구 분		공공임대주택 입주의향		계
		있음	없음	
자가 소유의지	있음	959명 (35.4%)	1,320명 (48.9%)	2,279명 (48.9%)
	없음	221명 (8.3%)	204명 (7.4%)	204명 (7.4%)
계		1,180명 (43.6%)	1,524명 (56.4%)	총 2,704명

Pearson chi2(1) = 14.3321 Pr = 0.000

제2절 신혼가구의 주택점유형태 특성

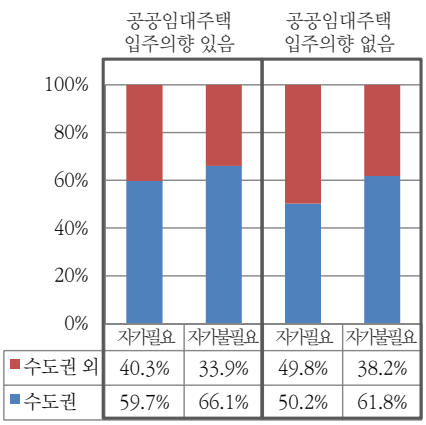
1) 인구 · 사회적 특성

가구특성에 있어 자가 소유의지 여부에 따른 공공임대주택 입주의향으로 구분된 집단 간의 차이는 분명하게 나타난다.

거주지역의 특성을 살펴보면 자가 소유가 불필요하다고 응답한 집단이 수도권에 거주하고 있는 경우가 각 00명(66.1%), 61.8%로 자가가 필요하다고 응답한 집단에 비해 약 10%정도 많은 것을 시각적으로 확인할 수 있으며, 이러한 분포의 차이는 1% 내에서 매우 유의한 수준으로 나타난다.

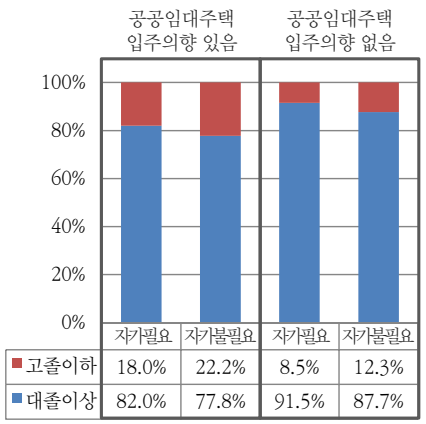
학력의 경우 공공임대주택 입주의향이 있는 집단이 대졸이하 학력을 갖고 있을 확률이 입주의향이 없는 집단에 비해 평균 약 10%가량 높았지만, 자가 소유에 대한 응답자 간의 차이는 크지 않은 것으로 보이며, 1% 수준에서 유의하다.

• 수도권



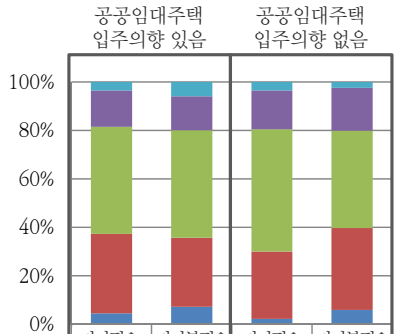
Chi-square test
p-value = 0.000***

• 학력



Chi-square test
p-value = 0.000***

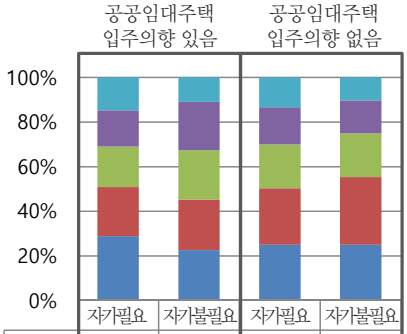
• 나이



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
41세이상	3.5%	5.9%	3.6%	2.5%
36~40	15.0%	14.0%	16.0%	17.6%
31~35	44.1%	44.3%	50.5%	40.2%
26~30	32.8%	28.5%	27.7%	33.8%
25세이하	4.5%	7.2%	2.3%	5.9%

Chi-square test
p-value = 0.002***

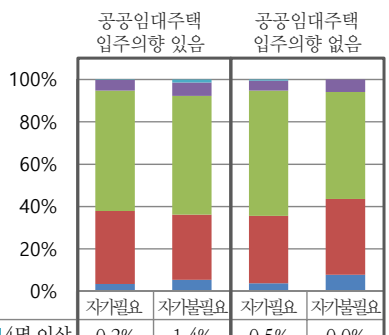
• 결혼연차



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
5년차	14.7%	10.9%	13.3%	10.3%
4년차	16.3%	21.7%	16.6%	14.7%
3년차	18.1%	22.2%	19.8%	19.6%
2년차	22.0%	22.6%	25.3%	30.4%
1년차	28.9%	22.6%	25.0%	25.0%

Chi-square test
p-value = 0.067*

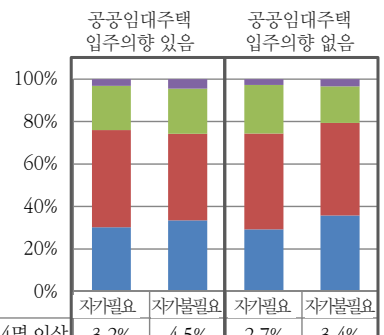
• 계획자녀수



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
4명 이상	0.2%	1.4%	0.5%	0.0%
3명	5.0%	6.3%	4.7%	5.9%
2명	56.8%	56.1%	59.1%	50.5%
1명	34.5%	30.8%	31.9%	35.8%
0명	3.4%	5.4%	3.8%	7.8%

Chi-square test
p-value = 0.088*

• 가구원수



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
4명 이상	3.2%	4.5%	2.7%	3.4%
3명	20.8%	21.3%	23.0%	17.2%
2명	45.8%	40.7%	45.1%	43.6%
1명	30.2%	33.5%	29.2%	35.8%

Chi-square test
p-value = 0.366

[그림 4.1] 인구 · 사회적 특성

30세를 전후로 자가 소유의지 여부에 따른 공공임대주택 입주의향이 변화하는 것을 파악할 수 있다. 특히 타 집단에 비해 향후 자가를 소유할 의지가 있고, 공공임대주택 입주의향이 없다고 응답하는 경우가 31~35세에 가장 두드러지게 나타난다. 결혼연차 역시 연령요인와 유사하게 3년차를 기점으로 하여 자가소유의지에 따른 공공임대주택 입주의향이 반대 성향으로 변화하고 있는 시점이 되는 것을 확인할 수 있으며, 마찬가지로 통계적 유의성을 확보하고 있다.

계획자녀수가 2명이상인 경우 공공임대주택 입주의향이 있는 경우 자가에 대한 필요성이 없다고 응답하는 비율이 높지만, 입주의향이 없는 경우 반대로 자가가 필요하다고 응답하는 비율이 크게 나타남을 알 수 있다. 또한 가구원수도 2명 이상인 경우 그 비율이 상반되게 변화하는 양상을 확인할 수 있다.

2) 경제적 특성

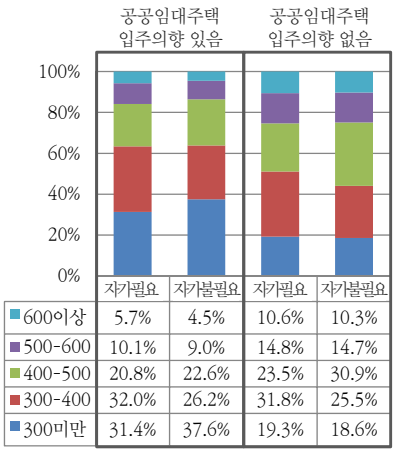
월 소득의 분포를 살펴보면, 양 극단층에 해당하는 저소득 및 고소득 집단군의 경우 자가가 필요하다고 응답한 경우가 많으나, 중소득층의 경우 자가가 불필요하다고 응답하는 비율이 많은 것으로 분석된다.

또한 대출액의 경우 소득 비례하여 대출금액이 설정됨에 따라 소득과 유사한 분포를 갖지만, 자가가 필요하다고 응답하는 집단이 자가가 불필요하다고 응답한 집단에 비해 대출을 이용중에 있는 것으로 보여진다. 이러한 분포에 의하면 자가가 필요하다고 응답한 집단의 대출액은 향후 주택을 구매할 목적의 대출금액일 가능성이 높게 나타난다.

가격중요도의 경우에는 공공임대주택 입주의향에 따라서는 유사한 경향성을 보이고 있다. 하지만 공공임대주택 입주의향이 없고 향후 자가를 소유할 의사를 보인 집단의 경우 가격변화에 대한 중요도를 타 집단에

비해 높게 표명하고 있음을 알 수 있다. 이는 가격변화에 대한 기대를 하고 투자목적의 부동산을 구입할 의사가 있는 집단의 경우 공공임대주택을 들어갈 용의가 없음을 시사한다. 공공임대주택 정책에 의하면 공공임대주택 입주자의 경우 계약기간동안 주택을 구입할 수 없도록 하는 조건이 명시되어 있기에, 이러한 응답을 보이는 것으로 추정된다.

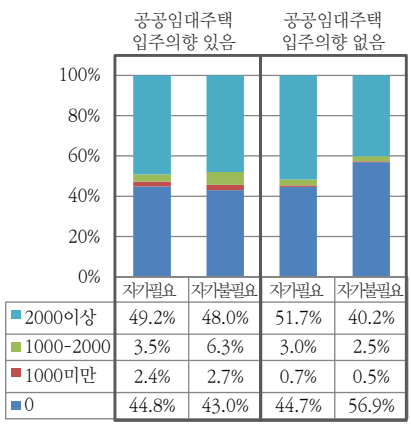
• 월소득



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
600이상	5.7%	4.5%	10.6%	10.3%
500-600	10.1%	9.0%	14.8%	14.7%
400-500	20.8%	22.6%	23.5%	30.9%
300-400	32.0%	26.2%	31.8%	25.5%
300미만	31.4%	37.6%	19.3%	18.6%

Chi-square test
p-value = 0.000***

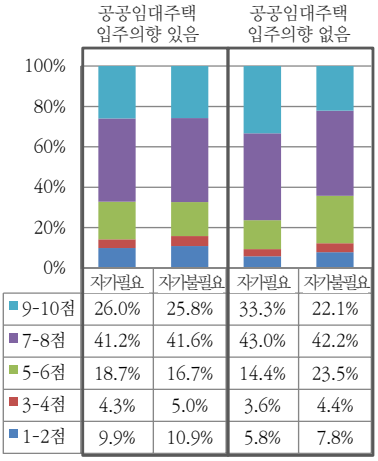
• 대출액



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
2000이상	49.2%	48.0%	51.7%	40.2%
1000-2000	3.5%	6.3%	3.0%	2.5%
1000미만	2.4%	2.7%	0.7%	0.5%
0	44.8%	43.0%	44.7%	56.9%

Chi-square test
p-value = 0.000***

• 가격중요도



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
9-10점	26.0%	25.8%	33.3%	22.1%
7-8점	41.2%	41.6%	43.0%	42.2%
5-6점	18.7%	16.7%	14.4%	23.5%
3-4점	4.3%	5.0%	3.6%	4.4%
1-2점	9.9%	10.9%	5.8%	7.8%

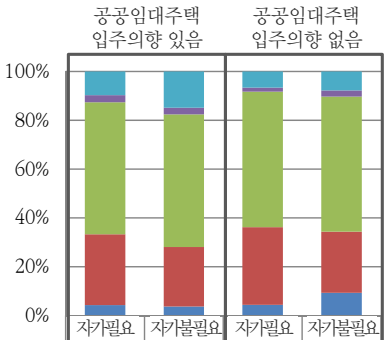
Chi-square test
p-value = 0.001***

[그림 4.2] 경제적 특성

3-1) 주택특성 - 입지 요인

적정소요시간 변수의 경우 공공임대주택 입주의향 간의 경향성은 동일하지만, 자가에 대한 소유가 필요하다고 응답한 집단에 비해 불필요하다고 응답한 집단의 경우 적정소요시간에 대한 중요도가 낮은 것으로 파악된다, 최대수용시간에 대한 중요도 비중은 공공임대주택 입주의향이 있다고 응답한 집단의 경우 자가 필요집단은 최대시간에 대한 중요도가 낮았고, 자가가 불필요하다고 응답한 집단은 중요도가 비교적 크게 나타났으며, 이러한 경향은 공공임대주택 입주의향이 없는 경우 반대의 경향성이 나타난다. 자가에 대한 불필요를 느끼는 집단이 상대적으로 적정소요시간 및 최대수용가능시간에 대해 높은 중요성을 보이나, 평균적으로는 비교적 낮은 수준에 해당하는 것으로 미루어 볼 때, 비교적 장기적 수요를 가질 경우 입지에 대한 중요도를 크게 보이나 공공임대주택 입주를 위해 기회비용을 지불할 용의가 있는 것으로 판단할 볼 수 있다.

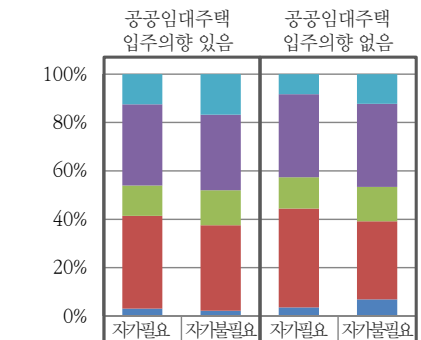
• 적정소요시간



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
1이상	9.7%	14.9%	6.6%	7.8%
0.75~1	2.9%	2.7%	1.7%	2.5%
0.5~0.75	54.1%	54.3%	55.5%	55.4%
0.25~0.5	29.0%	24.4%	31.9%	25.0%
0.25미만	4.3%	3.6%	4.3%	9.3%

Chi-square test
p-value = 0.000***

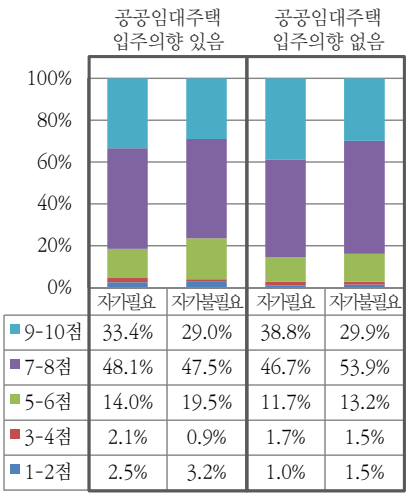
• 최대수용가능시간



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
1.25이상	12.5%	16.7%	8.3%	12.3%
1~1.25	33.5%	31.2%	34.3%	34.3%
0.75~1	12.6%	14.5%	12.9%	14.2%
0.5~0.75	38.3%	35.3%	40.9%	32.4%
0.5미만	3.1%	2.3%	3.6%	6.9%

Chi-square test
p-value = 0.046**

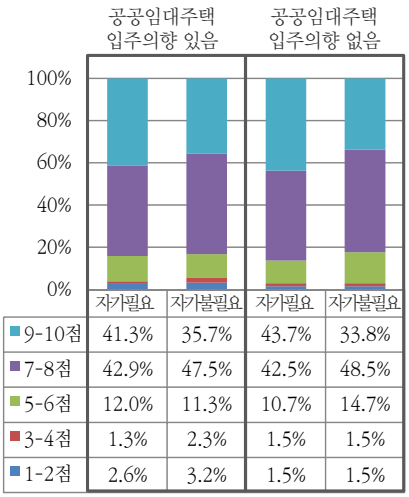
• 위치중요도



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
9-10점	33.4%	29.0%	38.8%	29.9%
7-8점	48.1%	47.5%	46.7%	53.9%
5-6점	14.0%	19.5%	11.7%	13.2%
3-4점	2.1%	0.9%	1.7%	1.5%
1-2점	2.5%	3.2%	1.0%	1.5%

Chi-square test
p-value = 0.279

• 교통중요도



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
9-10점	41.3%	35.7%	43.7%	33.8%
7-8점	42.9%	47.5%	42.5%	48.5%
5-6점	12.0%	11.3%	10.7%	14.7%
3-4점	1.3%	2.3%	1.5%	1.5%
1-2점	2.6%	3.2%	1.5%	1.5%

Chi-square test
p-value = 0.083*

[그림 4.3] 주택 특성 - 입지요인

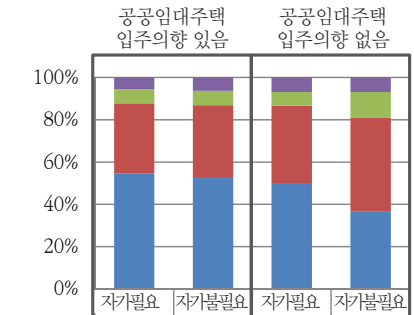
주택위치 중요도의 경우 공공임대주택 입주의향과 관계없이 유사한 응답분포를보이고 있으며, 대부분 주택위치에 높은 중요도를 두고 있었다. 이는 교통환경 중요도에서도 나타나며, 대중교통을 비롯한 도로교통 접근성 등의 환경적 측면을 고려 후 주택점유형태에 대한 선택을 하는 것으로 판단할 수 있다. 이때 자가가 불필요하다고 응답한 집단이 필요하다고 응답한 집단에 비해 높은 점수를 차지하는 비율이 약 2% 씩 차이를 두고 나타나는 것을 볼 때, 위 두 지표에 대한 중요도에 대해 비교적 덜 민감하게 반응하고 있는 집단인 것으로 판단할 수 있다.

3-2) 주택특성 - 환경 요인

거주환경 중요도 변수의 경우 앞선 지표들에서와 같이 자가에 대한 필요가 없다고 응답한 집단의 경우 상대적으로 높은 중요도 점수에 대한 비중이 적게 나타나는 것으로 볼 때 거주환경에 대한 기회비용을 지불하고 공공임대주택을 선택할 의향이 있는 집단인 것으로 보여진다.

또한 문화생활 빈도에 있어 자가가 불필요하다고 응답한 집단의 경우 문화생활빈도가 비교적 낮은 축에 속하는 인구특성을 보이는 것으로 판단된다.

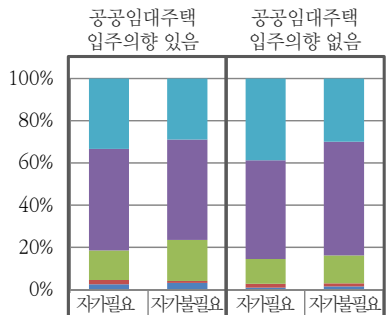
• 문화생활



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
5회이상	5.5%	6.3%	6.8%	6.9%
3-4회	6.7%	6.8%	6.5%	12.3%
1-2회	33.3%	33.9%	37.0%	44.1%
0회	54.5%	52.9%	49.7%	36.8%

Chi-square test
p-value = 0.000***

• 거주환경중요도



	공공임대주택 입주의향 있음		공공임대주택 입주의향 없음	
	자가필요	자가불필요	자가필요	자가불필요
9-10점	33.4%	29.0%	38.8%	29.9%
7-8점	48.1%	47.5%	46.7%	53.9%
5-6점	14.0%	19.5%	11.7%	13.2%
3-4점	2.1%	0.9%	1.7%	1.5%
1-2점	2.5%	3.2%	1.0%	1.5%

Chi-square test
p-value = 0.001***

[그림 4.4] 주택 특성 - 환경요인

제5장 실증분석

제1절 전체가구의 공공임대주택 선택요인 분석

가구주의 특성이 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향을 추정하기 위해 전체가구를 대상으로 공공임대주택에 대한 입주의향을 종속변수로 한 모형의 추정결과는 표 1과 같다. 다른 변수를 통제한 상태에서 각 변수의 영향력을 파악하기 위해 로지스틱회귀분석을 실시하였다.

모형의 전체적인 설명력을 나타내는 로그우도(Log likelihood)값은 --1623.0103이며, 이때 피어슨 카이제곱 검정의 값은 0.000으로 모델이 적합함을 검정할 수 있다. 무제약 모델과 최종모델간 로그우드값의 차이인 LR chi2의 값은 211.87로 나타나며, 다중공선성에 대한 우려는 없는 것으로 판단된다. 유사결정계수인 Pseudo R2은 0.0613 수준의 값을 갖는다.

먼저 경제적 특성에 해당하는 변수인 월 소득 변수에 대한 공공임대주택 입주의향은 1%의 유의수준에서 음(-)의 영향관계에 있음을 알 수 있다. 큰 영향을 주지는 않지만 일반적으로 소득이 적은 가구일수록 공공임대주택을 선호하는 것을 알 수 있다.

대출금액 변수의 경우 월 소득 변수와 유사하게 나타나는 것을 알 수 있는데, 이는 소득이 적은 사람의 경우 대출을 받기도 하지만, 소득에 비례하여 대출금액이 정해지기 때문에 동일한 영향관계를 보이는 것으로 해석할 수 있다.

전체가구에 대한 가격변화 중요도 변수는 1%의 높은 유의수준에서 음(-)의 영향관계에 있음을 알 수 있다. 매매가격 및 전월세가격 등에 대한 중요도에 따른 공공임대주택 입주의향을 살펴보는 변수인 만큼 대부분의 가구주의 경우 가격요인에 민감하지 않은 가구일수록 공공임대주택에 입주할 의향을 보이는 것을 알 수 있다.

입지적 특성에 해당하는 적정소요시간 변수의 경우 통계적으로 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 출퇴근 시 많은 시간을 소요하게 되더라도 직장과 집 간의 먼 거리를 기꺼이 수용할 용의가 있는 가구일수록 공공임대주택을 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

주택위치 중요도 변수의 경우 양(+)의 영향관계를 갖고 있음을 알 수 있다. 표준화계수는 약 0.001수준에 해당하여 크지 않은 선택확률이지만, 일반적으로 주택의 입지에 대한 중요도가 클수록 공공임대주택에 입주할 확률이 큰 것으로 나타난다. 이때 주택이 부모님의 집과의 거리 및 직장과의 거리에 대한 중요도를 나타내는 지표인 만큼, 주택 구매 시 각각의 목적지와 가까운 위치에 있는 주택을 선호함을 알 수 있다.

교통환경중요도 변수의 경우 음(-)의 영향관계를 나타내고 있어, 중요도가 낮더라도 공공임대주택에 입주할 확률이 크다는 것을 알 수 있다. 해당 변수의 경우 대중교통 및 자가용 이용성, 주차환경에 대한 중요도를 나타내는 지표로서 이용성 측면이 강조되고 있으며, 약간의 불편을 감수하고서라도 공공임대주택에 입주할 용의를 보이는 것으로 판단된다.

환경적 특성에 해당하는 문화활동빈도 변수의 경우 음(-)의 영향관계에 있음을 발견할 수 있다. 이는 일반적으로 문화활동빈도가 높은 가구일수록 공공임대주택에 입주의향을 보이지 않는다는 것을 알 수 있다.

거주환경중요도 변수의 경우에는 보육환경, 방범, 의료,문화,복지시설 및 공원, 녹지 모두를 고려한 거주지역의 주변환경에 대한 중요도를 나타내는 지표인 거주환경중요도의 경우, 음(-)의 영향관계를 가진다. 이는 거주환경에 대한 중요도가 높을수록 공공임대주택에 대한 입주의향을 보이지 않음을 의미한다.

일반적인 통제변수에 해당하는 거주지역 변수의 경우 통계적으로 유의한 양(+)의 관계에 있으며, 학력 및 가구 구성원수 변수의 경우 음(-)의 관계에 있는 것을 알 수 있다. 수도권 지역이 타 거주지역에 비해 주택가격이 높음을 감안할 때, 자의와 타의가 결합되어 자가소유에 대한 의사가 줄어들게 되어 대안적으로 공공임대주택에 대한 선호로 이어지는 것으로 판단할 수 있다.

또한 신혼가구의 주택점유형태 특성에서도 시각적으로 판별할 수 있었듯이 학력과 나이가 적을수록, 연차 및 계획자녀수가 많을수록 공공임대주택을 선호하는 일반적 특성을 도출할 수 있다.

이상의 추정결과에서 추가적으로 살펴보아야 할 것은 표준화계수의 상대적인 크기이다. 먼저 공공임대주택 입주의향에 유의미한 영향을 미치는 주요 변수는 적정소요시간(0.462), 가격변화 중요도(-0.087), 문화활동 빈도(-0.004), 월 소득(-0.003), 대출금액(-0.000) 순으로 높게 나타났다.

[표 5.1] 이항로짓모형 추정결과 : 전체가구

변수명			Model 1		
			Coef.	Std.	P>z
인구·사회적 특성		거주지역	0.480	0.097	0.000***
		학력	-0.567	0.128	0.000***
		나이	-0.016	0.010	0.120
		결혼연차	0.023	0.036	0.527
		계획 자녀 수	0.019	0.068	0.770
		가구원수	-0.140	0.067	0.036**
경제적 특성		월 소득	-0.003	0.000	0.000***
		대출금액	-0.000	8.62e-06	0.000***
		가격변화 중요도	-0.087	0.022	0.000***
주택 특성	입지 요인	적정소요시간	0.462	0.220	0.035**
		최대 수용가능시간	-0.013	0.011	0.266
		주택위치 중요도	0.000	0.024	0.978
		교통환경 중요도	-0.012	0.020	0.565
	환경 요인	문화활동빈도	-0.004	0.002	0.069*
		거주환경 중요도	-0.016	0.031	0.596
모형의 적합성			Number of obs = 2,500 2LL = -1623.0103 LR chi2(14) = 211.87 Pseudo R2 = 0.0613		

※ 종속변수 : 공공임대주택 입주의향 (1=있음, 0=없음)
※ ***,**,* : 유의수준 1%, 5%, 10%에서 각각 통계적으로 유의

제2절 자가 소유의지에 따른 공공임대주택 선택요인 분석

다음은 자가 소유의지 여부에 따라 두 개의 집단으로 구분된 로지스틱 회귀분석 결과이다. 집단 간 구분에 따른 선택요인의 차이를 살펴보고자 로지스틱 회귀분석 모형을 추정한 결과는 <표 4-2>와 같다.

모형의 전체적인 설명력을 나타내는 각각의 로그우도(Log likelihood)값은 -1465.4849, -575.27475이며 이때 피어슨 카이제곱 검정의 값은 0.000으로 모델이 적합함을 검정할 수 있다. LR chi2의 값으로 미루어 볼 때 다중공선성에 대한 우려는 없는 것으로 판단된다. 유사결정계수인 Pseudo R2은 각 0.0539, 0.0919 수준의 값을 갖는다.

앞선 분석틀에서 제시한 바와 같이 향후 공공임대주택에 입주할 의향이 있다고 응답한 가구 가운데, 자가를 소유할 의지가 있다고 응답한 가구를 그룹 A-1로 정의하고, 향후 자가를 소유할 의지가 없다고 응답한 가구를 A-2로 구분하였다. 위 2가지 유형으로 집단구분을 통하여 각 A-1과 A-2가 1이 되고 공공임대주택 입주의향이 없는 그룹 B를 0으로 하는 더미변수를 구성하여 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

[표 5.2] 이항로짓모형 추정결과 : 집단구분

변수명			Model 2-1		Model 2-2	
			Coef.	Std.	Coef.	Std.
인구·사회적 특성		거주지역	0.451	0.102***	0.610	0.180***
		학력	-0.524	0.134***	-0.886	0.206***
		나이	-0.018	0.011	-0.010	0.018
		결혼연차	0.011	0.038	0.079	0.068
		계획 자녀 수	-0.001	0.073	0.123	0.121
		가구원수	-0.123	0.071*	-0.211	0.121*
경제적 특성		월 소득	-0.003	0.000***	-0.003	0.001***
		대출금액	-0.000	8.97e-06***	-0.000	0.000**
		가격변화 중요도	-0.091	0.022***	-0.058	0.038
주택 특성	입지 요인	적정소요시간	0.340	0.231	0.915	0.485*
		최대 수용가능시간	-0.010	0.011	-0.079	0.323
		주택위치 중요도	0.007	0.025	-0.012	0.042
		교통환경 중요도	-0.004	0.019	-0.077	0.057
	환경 요인	문화활동빈도	-0.003	0.002*	-0.003	0.004
		거주환경 중요도	-0.012	0.033	-0.024	0.060
모형의 적합성			N = 2,279 2LL = -1467.4051 LR chi2(14) = 167.13 Pseudo R2 = 0.0539		N = 1,541 2LL = -575.27475 LR chi2(14) = 116.50 Pseudo R2 = 0.0919	

※ 종속변수 : 공공임대주택 입주의향 (1=있음, 0=없음)
※ ***,**,* : 유의수준 1%, 5%, 10%에서 각각 통계적으로 유의

경제적 특성에 해당하는 월 소득 변수의 경우 Model2-1은 전체가구와 동일한 경향성을 보이며 소득이 증가할수록 공공임대주택을 선호하지만, 일정 소득수준 이상이 되면 입주의향이 감소하는 것으로 나타난다. Model2-2 역시 동일한 경향성을 보이지만, 그 기울기가 보다 완만하게 나타나 소득변화에 따른 입주의향의 영향력이 타 집단에 비해 적은 것으로 파악된다.

가격변화 중요도 변수의 경우 Model2-1 집단은 표준화 계수의 값이 -0.091으로 전체가구에 비해 높은 수준에 있음을 알 수 있으며, 이는 향후 소유하게 될 주택을 염두해두고 꾸준히 가격에 대한 중요도를 두고 살피는 것으로 해석할 수 있다. Model2-2 집단의 경우 자가소유에 대한 의사가 없기 때문에 주택가격변화에 대해 크게 고려하지 않는 것으로 보여진다.

입지적 특성 가운데 적정소요시간 변수의 경우 Model2-1은 전체가구와 유사한 유의수준과 표준화계수의 값으로 소요시간이 길어지더라도 공공임대주택을 선호하지만, 일정 시간을 기점으로 입주의향에 대한 선호가 감소하는 것으로 보여진다. 한편 Model2-2는 시간이 많이 소요되는 경우 공공임대주택에 대한 입주의향이 떨어지는 것으로 나타나며, 일정 시간을 넘어설 경우 공공임대주택에 대한 입주의향을 보이기도 하는 것으로 나타난다.

이는 자가소유의지 여부에 따라 적정소요시간에 대한 고려가 달라지는 것으로 파악된다. 특히 자가에 대한 소유의지가 없이 공공임대주택에 거주할 의사가 있는 응답자의 경우 예비 장기수요자로 간주되며, 이때 상대적으로 단기적 공공임대주택 입주의사자보다 상대적으로 오래 머무를 것에 대한 전제로 인해 시간요인과 같이 편리성 및 지속성에 대한 중요도가 크게 고려되는 것으로 해석할 수 있다.

주택위치중요도 변수의 경우 Model2-1은 전체가구와 동일한 양(+)의 영향관계를 갖는다. 향후 자가소유에 대한 의사가 있는 집단의 경우 그렇지 않은 집단에 비해 단기적 수요를 가지고 있다고 판단되며, 때문에 당장의 주택위치에 대한 중요도를 두고서 입주에 대한 결정을 내리는 것으로 판단된다. 한편 Model2-2의 경우 통계적으로 유의하지는 않지만, 타 집단과 달리 음(-)의 경향성을 보인다는 특이성을 발견할 수 있다. 이는 주택위치에 대한 중요도가 낮더라도 공공임대주택에 입주할 의향이 있는 것으로 설명된다. 장기적 공공임대주택 거주예정자에 해당하는 집단의 경우 입지에 대한 고려보다 다른 요인에 대한 고려가 우선적으로 더해짐을 추측할 수 있다.

교통환경중요도 변수는 통계적으로 유의하지는 않지만, 전체집단에 대한 경향성과 동일하게 교통환경에 대한 중요도가 낮더라도 공공임대주택에 대한 입주의향을 보이는 것으로 나타난다. 특히 Model2-2는 표준화계수의 값이 -0.077로 나타나, 타 집단에 비해 동일 변수에 대한 영향력이 상대적으로 크게 나타남을 알 수 있다. 자가소유에 대한 의사가 없다고 밝힌 예비 장기거주자들의 경우 공공임대주택 입주의향 선택에 영향을 미치는 타 요인에 비해 교통환경에 대한 중요도를 크게 보는 것으로 판단된다.

환경적 특성에 해당하는 문화활동빈도 및 거주환경 중요도 변수의 경우 모든 집단에 걸쳐 동일한 음(-)의 경향성을 보이고 있다. 이는 문화활동을 비롯하여 공원, 녹지 및 생활편의 시설 등 주변 환경요인에 대한 중요도를 높게 책정하는 응답자의 경우 공공임대주택에 입주를 꺼리는 것으로 짐작해 볼 수 있다.

일반적인 통제변수에 해당하는 계획자녀수 변수의 경우 타 집단의 경우 양(+)의 영향관계에 있는 것으로 나타났다. 하지만 자가 소유에 대한 의사가 있는 집단의 경우 음(-)의 영향력을 보이는 것으로 미루어볼 때 해당집단은 공공임대주택을 자녀를 키우기 적합하지 않다고 판단하는 것으로 추측할 수 있다.

제3절 소결

자가 소유의사에 따른 집단 구분을 통한 3가지 모형으로 신혼가구가 공공임대주택을 선택하는 요인에 대해 비교분석한 결과는 다음과 같다.

[표 5.3] 이항로짓모형 추정결과 : 소결

구 분	Model 1		Model 2-1		Model 2-2	
	Coef.	Std.	Coef.	Std.	Coef.	Std.
거주지역	0.480	0.097***	0.451	0.102***	0.610	0.180***
학력	-0.567	0.128***	-0.524	0.134***	-0.886	0.206***
나이	-0.016	0.010	-0.018	0.011	-0.010	0.018
결혼연차	0.023	0.036	0.011	0.038	0.079	0.068
계획 자녀 수	0.019	0.068	-0.001	0.073	0.123	0.121
가구원수	-0.140	0.067**	-0.123	0.071*	-0.211	0.121*
월 소득	-0.003	0.000***	-0.003	0.000***	-0.003	0.001***
대출금액	-0.000	8.62e-06***	-0.000	8.97e-06***	-0.000	0.000**
가격변화 중요도	-0.087	0.022***	-0.091	0.022***	-0.058	0.038
적정소요시간	0.462	0.220**	0.340	0.231	0.915	0.485*
최대 수용가능시간	-0.013	0.011	-0.010	0.011	-0.079	0.323
주택위치 중요도	0.000	0.024	0.007	0.025	-0.012	0.042
교통환경 중요도	-0.012	0.020	-0.004	0.019	-0.077	0.057
문화활동빈도	-0.004	0.002*	-0.003	0.002*	-0.003	0.004
거주환경 중요도	-0.016	0.031	-0.012	0.033	-0.024	0.060

첫째, 공공임대주택 입주의향에 미치는 영향요인에는 다양한 가구특성 및 주택특성이 존재하지만, 특히 모든 집단 가운데 가장 큰 영향관계에 있는 독립변수는 적정소요시간(0.462)이며, 이후 가격변화 중요도(-0.087), 문화활동빈도(-0.004), 월 소득(-0.003), 대출금액(-0.000) 순으로 결정계수의 값이 큰 요인인 것으로 분석되며, 모두 통계적으로 유의미한 것으로 확인되었다. 또한 최대 수용가능시간(-0.013), 교통환경 중요도(-0.012), 거주환경중요도(-0.016) 변수의 경우 모든 집단이 통계적으로 유의미하지는 않았지만, 공공임대주택 입주의향에 있어 음(-)의 영향관계에 있음을 유념하여 해석할 필요가 있다.

둘째, 주요변수에 해당하는 가격변화 중요도 및 적정소요시간 변수의 경우 각 집단별 표준계수의 값이 차별적으로 존재한다. 가격변화 중요도 변수의 경우, Model1과 Model2-1에서 각각의 표준화계수 값은 -0.087, -0.091로 빠른 증감폭을 가지는 반면, Model2-2의 기울기는 -0.058으로 비교적 완만하게 나타난다. 자가 소유에 대한 의사가 없는 집단의 경우 소득에 따른 영향력이 타 집단에 비해 강하지 않은 것으로 파악된다.

또한 적정소요시간 변수의 Model1과 Model2-1은 표준화계수 값은 0.462, 0.340으로 나타나는 반면, Model2-2는 0.915로 해당 변수에 대해 상대적으로 더 큰 영향관계를 보인다. 이는 일반적으로 직장과의 소요시간이 길어질수록 공공임대주택에 대한 입주의향이 낮아지고 일정 시간이상이 되는 경우 그 영향력이 감소하여 입주의향을 보이게 된다. 하지만 자가 소유의사가 없는 집단의 경우, 적정 소요시간이 길더라도 불구하고 공공임대주택에 대한 입주의향을 보이고, 소요시간이 일정 수준 이상이 되면 입주의향이 감소하는 것으로 해석된다.

셋째, 주택특성에서 각 중요도를 나타내는 변수는 주택점유형태 선택요인에 대해 통계적으로 유의하지 않기도 하지만, 각 특성군을 대표하는 차별적 변수로 존재한다. 가격변화중요도, 교통환경 중요도, 거주환경 중요도의 경우 모든 집단에 대해 음(-)의 영향력을 보이며, Model2-1는 가격변화에 타 집단에 비해 표준계수가 높게 나타나 보다 민감한한 것으로 판단된다. 또한 Model2-2는 공공임대주택 입주에 있어서 교통환경 및 거주환경 요인에 대해 중요도를 상대적으로 낮게 두는 것으로 파악된다.

반면 주택위치 중요도 변수의 경우 적정소요시간 변수와 동일하게 Model1 및 Model2-1에서는 양(+)의 영향관계를 가지며, Model2-2는 음(-)의 영향관계를 나타내어 일정 수준의 입지까지는 먼 거리일지라도 공공임대주택 입주 의향을 보이는 것으로 확인된다.

제6장 결론

1. 결론

신혼가구를 대상으로 자가 소유의지에 의해 구분되어 나타나는 공공임대주택 입주 시 선택요인에 대해 살펴보았다. 분석을 통해 도출된 주된 내용은 다음과 같다.

첫째, 자가 소유의사가 없다고 응답한 집단일수록 공공임대주택을 선호하는 경향이 분명하게 관찰된다. 이는 공공임대주택 공급 시 주거 트렌드의 변화를 고려해야할 것이라는 판단의 분명한 논리적 근거가 된다. 그러나 자가를 소유할 의사가 없는 집단의 경우라도 공공임대주택 입주를 선택하는 것은 특정 요인에 한정된 결과이기 때문에 일반화에는 신중함이 요구되며, 자가를 소유할 의사가 있는 집단 역시도 동일하다.

둘째, 적정소요시간과 최대 수용가능시간은 공공임대주택 선택에 영향을 주며 나아가 자가 소유의지 여부는 시간이라는 변수가 공공임대주택에 미치는 영향을 교란시킨다. 특히 자가를 소유할 의지가 없는 집단의 경우 '출퇴근 시간'에 덜 민감한 가구일수록 공공임대주택에 대한 선호가 크게 증가하는 것을 확인하였다. 이는 타 요인에 비해 '지리적 입지'에 의한 효과가 더 크다는 것을 의미하며, 공공임대주택에 대한 입주의향을 결정짓는 주요한 성장요인으로 주목된다.

셋째, 일반적으로 주택가격의 변화에 대한 중요도가 낮을수록 공공임대주택 선택을 꺼리는 요인이 되지만, 자가 소유의사가 없는 집단에 있어 가격 변화는 공공임대주택 선택에 낮은 영향관계를 가지는 요인이 되기도 한다.

이상의 결과들은 공공임대주택 공급 시 이러한 요인을 고려한 입지선택이 필요함을 시사한다. 특히 자가에 대한 소유의지가 감소하는 추세에 따라 공공임대주택에 대한 선호가 막연히 늘어날 것이라기보다, 신혼가구가 공공임대주택 의사를 갖는 수준의 소요시간과 주택가격이 형성되는 입지에 위치한 공공임대주택이 증가하는 경우에 한하여 공공임대주택에 대한 선호가 증가할 것으로 예상하는 것이 보다 바람직하다.

이와 같은 논의에 기초할 때 주거트렌드 변화가 변화함에 따른 주택공급정책의 방향은 자가 소유의지에 대한 보다 면밀한 분석을 기초로 수립될 필요가 있다.

2. 연구의 의의 및 한계

본 연구는 객관적 가구특성뿐 아니라 응답자의 ‘주관적 평가요소’에 의해 공공임대주택 선택에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보았다. 특히 미래 주거트렌드가 유목민적으로 변화하는 경향에 주목하여 자가 소유의지 여부에 따라 주택점유형태 선택요인에 영향을 미치는 요인이 차별적으로 나타남을 확인하였다.

구체적으로는 공공임대주택에 거주할 의사가 있는 집단의 경우에도 향후 임대주택에 거주하며 자산을 축적할 목적의 자가를 소유할 의사가 있는 그룹과 계속해서 임차를 통해 거주해가고자 하는 자가를 소유할 의사가 없는 그룹으로 나누어 볼 수 있었다. 이때 전자의 경우 부동산의 투자적 목적을 취하는 것으로 파악할 수 있으며, 후자의 경우 주택의 거주적 목적을 갖는 집단으로 분류해볼 수 있다. 위 두 집단의 선택요인이 차별적으로 나타남에 따라 정부는 향후 임대주택 공급 시 어떤 유형의 집단을 대상으로 주택을 공급할 것인가에 대한 설정이 가능할 것으로 보인다.

본 연구를 통해 밝혀낸 바와 같이 자가 소유의지에 따른 차별적 수요에 기반하는 주택공급이 이루어진다면, 신혼가구의 주택시장 진입에 도움이 될 것이며, 적절한 주거사다리가 되어 저출산 문제 및 소득재분배 등 국가적 문제 해결에 이바지 할 것으로 예상된다.

한편 본 연구는 공공임대주택 공급정책 수립에 필요한 여러 요건에 부합하는 다양한 변수를 포함하지 못했다는 점에서 한계가 있다. 향후 주택의 물리적, 비 물리적 특성을 추가적으로 설명할 수 있는 변수를 포함시킴으로써 보다 풍부한 결과를 도출할 것을 제안한다.

마찬가지로 공공임대주택에 대한 입주의향에 있어 자가 소유의사가 보이는 이러한 차별적 특성은 주거 공간의 면적이나 주택유형 등의 요건에 있어서도 발견될 수 있다. 신혼가구라 할지라도 동일한 가치관을 가지고 함께 다루어질 만큼 동질적이지 않다면, 신혼가구에 대한 주거안정의 필요성에 부응하는 주택정책 역시 이 이질성을 근본적으로 담아내는 정책 수립이 필요할 것이다.

참 고 문 헌

1. 단행본

강순주(2010), 「주거론」, 서울: 대한건축학회

김지은(2016), 「미래 주거트렌드 연구」, 주택산업연구원

박은철(2016), 「서울시 공공임대주택정책」, 서울정책아카이브

윤혜정(2003), 「주거와 주택」, 서울: 다락방

이영재(2002), 「주거와 문화」, 서울: 서우

이희연·노승철(2013), 「고급통계분석론」, 서울: 문우사

진미윤(2015), 「주거복지 성장기의 과제」, 부동산 포커스

천현숙(2016), 「공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제」, 부동산 포커스

2. 학회지 및 정기 간행물

김성연 외(2014) “전세가구의 점유형태 결정요인과 생애주기별 자가선택 확률에 관한 연구, 제27집 제1호(2014. 3): 71-94

강은택·권대중(2015), “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회」, 33(1) : 215-230

구혜경・조희경(2016), “주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구”, 「소비자학연구」, 26(2) : 37-64

김주영(2013), “가구 특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석”,「주택연구」, 21(4) : 61-85

김주현·안용진(2016), “신혼가구 공공주택 입주의향의 의식변화에 미치는 결정요인 분석”, 「한국주거학회」, 28(2) : 99-104.

김준형・최막중(2010), “소득계층별 자가소유의 자산증대 효과”, 「주택연구」, 18(1) : 5-26

김준형·신재섭(2016), “주택가격 하락 시기의 자가소유”, 「국토계획」, 51(1) : 153-167

남진(2015), “서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석”, 「도시행정학보」, 28(2) : 199-222

배호중・한창근(2016), “신혼부부의 주택자산과 출산 : 2000년 이후 혼인가구를 중심으로”, 「보건사회연구」, 36(3) : 204-238

신영식(2017), “신혼부부의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인 분석”, 「부동산 도시연구」, 9(2) : 135-150

윤복자·유완·김혜정(1993), “서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형”, 「대한건축학회 논문집」, 9(1) : 21-29

이창효·장성만(2016), “점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석”, 「지역연구」, 32(2) : 31-44

장승재(2003), “공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구”, 14(3) : 93-100

정희수(2004), “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 12(1) : 5-25

지남석(2011), “거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석”, 「도시행정학보」, 24(3) : 151-172

Ando, Albert, and Franco Modigliani(1963), “The Life-cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests“, 「American Economic Review」, Vol. 53 No. 1, pp. 55-84

Gober, P.(1992), “Urban housing demography”, 「Progress in Human Geography」, 16 : 171-189

Morris, E. W. & Winter, M.(1978), 「Housing, Family, and Society」, New York : John Wiley & Sons.

Abstract

Analysis of selection factors on moving into public rental housing of newly-married households

- Focused on homeownership-

Roh, Chan Ypung
Graduate Program of Urban Design
The Graduate School
Seoul National University

Young people, including newly-married households, are considered to be the core of the nation and the leading generation that will lead our society. Nevertheless, newly-married households who will take their first step into society are still losing the ability to collect assets due to high housing costs, and preparing own house is another task for marriage and childbirth.

As a means to support newly-married households, the government has pledged to build 150,000 public housing units by 2020. And proposed a policy of preferential allocation of public rental housing and preferential interest rates for newly-married households. However, the supply rate of public rental housing throughout the country is still only about 6%.

Such high housing prices and housing insecurity have caused a change in the values of the self, both arbitrarily and privately. But there is no integrated study considering all these points. Especially, according to the characteristics of the household and the factors to consider when selecting the housing, the need for the self may be divided and the preference for the public rental housing can be changed.

Therefore, this study attempts to verify the research question that the inclusion of public rental housing is derived from the homeownership, rather than the uniform supply of public rental housing. The purpose of this study is to suggest appropriate housing supply plan for the newlyweds in the future.

The main contents derived from the analysis of this study are as follows.

First, the tendency to prefer public rental housing is more evident in a group that responds that they have no homeownership. This is a clear logical basis for judging that changes in residential trends should be considered when public rental housing is supplied. However, even in the case of a group that is not willing to own a house, choosing to rent a public rental house is limited to certain factors, so caution is required for generalization.

Second, the appropriate time and the maximum allowable time affect the choice of public rental housing, and furthermore, whether or not homeownership affects the effect of time on the public rental housing. Especially, in the case of the group which is not willing to own house, the preference for the public rented house greatly increased in the less sensitive to the 'commuting time'. This means that the effect of 'geographical location'

is greater than other factors, and it is a major growth factor that determines the intention to move into public rental housing.

Third, generally, the lower the importance of the change in the housing price, the more hesitant to choose the public lease house, for those who are not willing to own a house, the price change is a factor that has a low impact on public rental housing choice.

These results suggest that the choice of location should be considered when supplying public rental housing. In particular, as the willingness to own a home is decreasing, the preference for public rental housing will vastly increase, rather than the preference of the new home for public rental housing It is more desirable to expect that the preference for public rental housing will increase.

This study differs from the previous researches in that it examines the effect of the 'subjective evaluation factor' of respondents on the choice of public rental housing as well as the objective characteristics.

As we have seen through this study, if housing supply based on differential demand based on willingness to own a house is made, it will help to enter the housing market of newlyweds.

Keywords : the newly-married, public rental housing, homeownership, Residential consciousness, Housing supply, binary logit model, logistic regression analysis

Student Number : 2015-21201